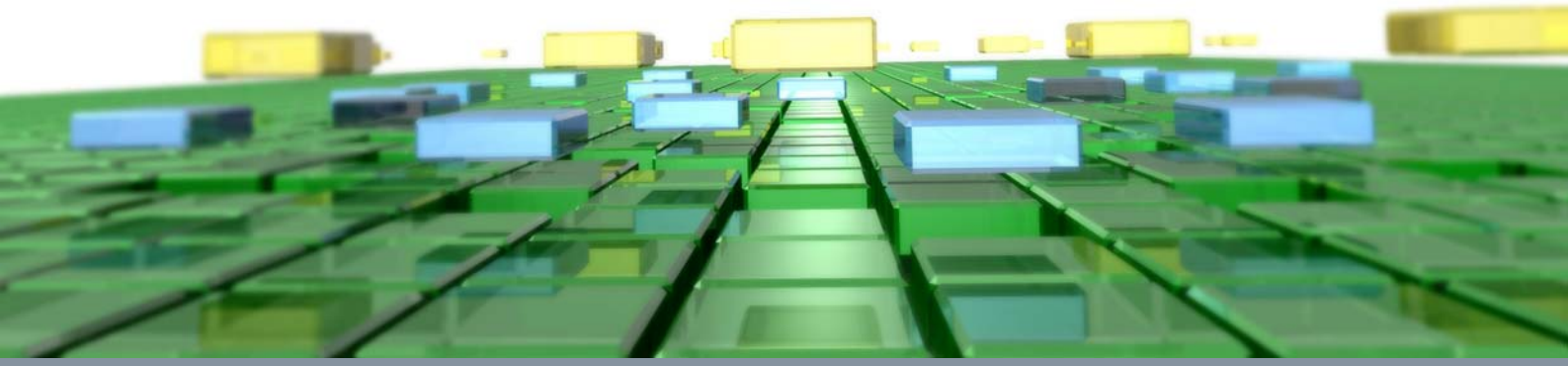
Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Best

d.d. 8 januari 2013

Reactie zienswijzen reclame MC Donald's

Gemeente Best



Ruimte | om *in* te leven

Reactie zienswijzen reclame MC Donald's

Gemeente Best

Rapportnummer:	211x05896.070668_1
Datum:	07 december 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw L. van Gorp
Projectteam BRO:	Roeland Mathijsen, Luke Vredeveld, Marnix van Driel
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

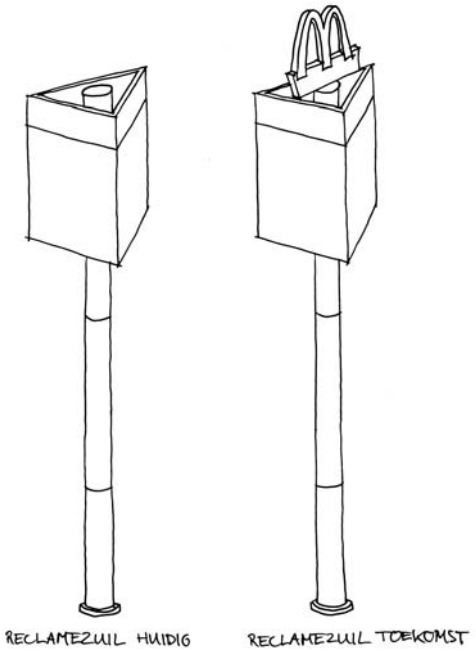
2. BEOORDELING ZIENSWIJZEN **5**
2.1 Ingekomen zienswijzen 5
2.2 Methode van onderzoek 6
2.3 Ruimtelijke impact 8

3. CONCLUSIE **13**

1. INLEIDING

Dit document betreft de reactie op vijf zienswijzen genaamd 'Zienswijze tegen plaatsen (licht)reclame van McDonald's op lichtreclamezuil aan NCB-weg', allen gedateerd op 15 oktober 2012.

De effecten van de bestaande reclamezuil van 40,8 meter hoogte op de omgeving worden niet meegenomen in deze beoordeling. De reclamezuil is als bestaand element meegenomen. Het betreft daarmee enkel de effecten van de plaatsing van een gele van licht voorziene 'M' met onderbord van in totaal circa 6,3 meter hoogte op de mast. In deze rapportage wordt dit benoemd als 'McDonald's-reclame'.



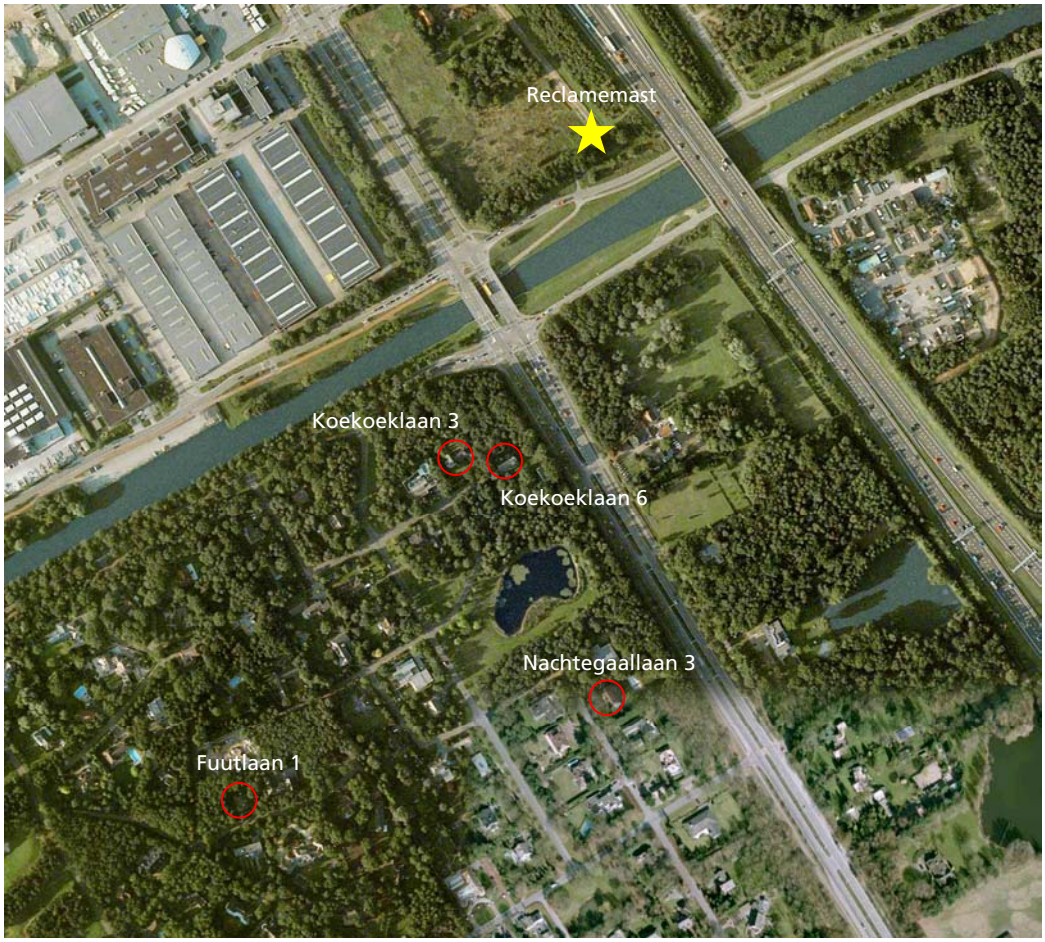
2. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Ingekomen zienswijzen

Van de vijf zienswijzen, hebben drie direct betrekking op de zichthinder van de bewoners.

De hinder, voor zover deze ruimtelijk van toepassing is, wordt door de inzenders als volgt omschreven:

- De huidige mast verspreidt op grote hoogte lichthinder; deze mast is 40 meter hoog. De mast is in de wijk Villawijk / Koekoekbos te zien.
- De mast bederft het uitzicht de woningen en tuinen en vervuilt de horizon. Dit geldt extra in de winter als de bomen geen bladeren hebben.
- Het er boven plaatsen van de 'M' vergroot de hinder. Het woongenot zal behoorlijk verminderen.
- De verlichting gaat vroeg aan en brandt de hele nacht of tot diep in de nacht, want het fastfood restaurant is tot 01:00 open.

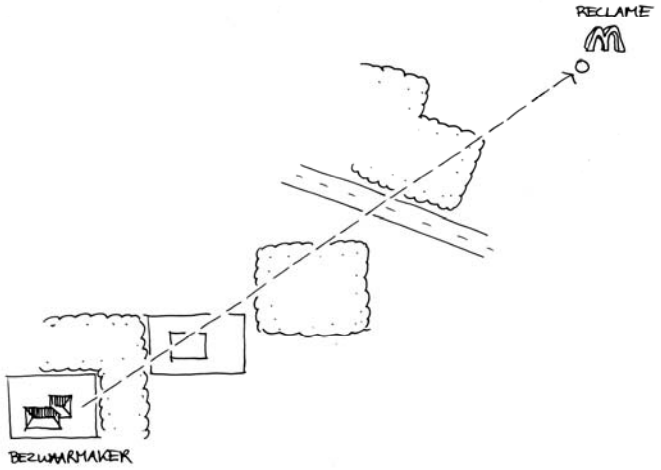


Locaties inzenders zienswijzen

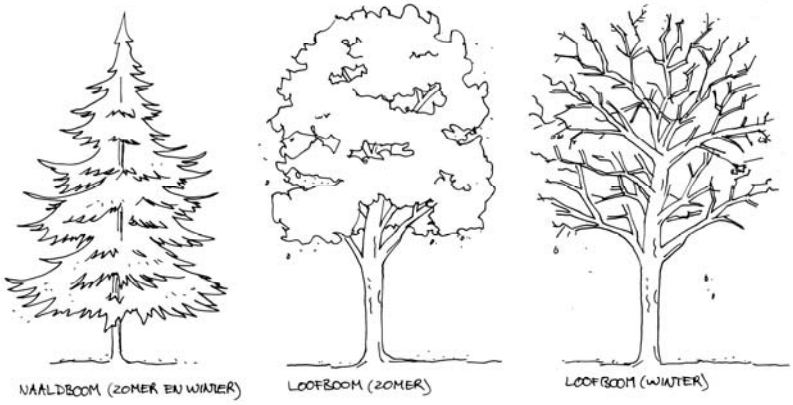
2.2 Methode van onderzoek

De locaties zijn bezocht op 3 december 2012, aan het eind van de dag. Voor het beoordelen of zichthinder aanwezig is, is het zicht vanaf de straat ter plaatse van de woning van de inzenders gehanteerd. Aanvullend daarop is de potentiële hinder bekeken vanuit de achtertuin van Koekoeklaan 6; de woning die het dichtst bij de mast gelegen is en daarmee potentieel de meeste hinder ervaart. Op basis van de inventarisatie is beoordeeld of het zicht vanuit de woning en/of tuin door de McDonald's-reclame gehinderd wordt.

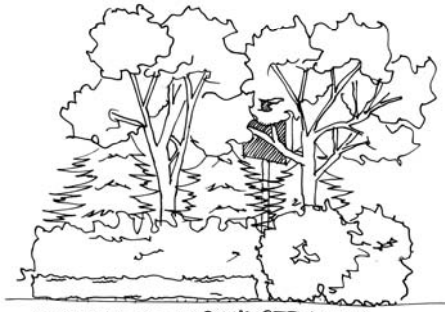
Bij de beoordeling worden de opgaande elementen meegenomen die blijvend zijn of waarvan mag worden verwacht dat deze niet zomaar worden verwijderd. Het betreft hier, voor de zone tussen de McDonald's-reclame op de mast en de woningen van de inzenders; onder andere woningen, bijgebouwen, bos, bomen en struikgewas.



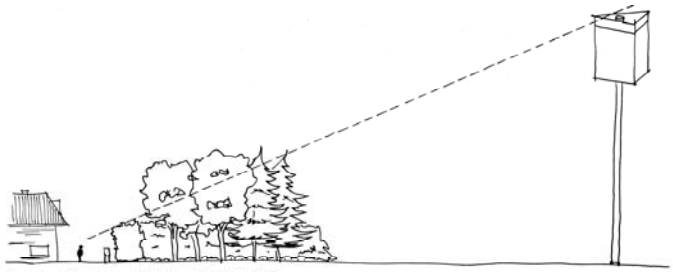
Voor wat betreft de vegetatie, zoals bomen en struiken, wordt rekening gehouden met bladhoudende en bladverliezende soorten. De combinatie hiervan, die in tuinen aanwezig is, zorgt ervoor dat in ieder seizoen het zicht op en vanaf het perceel geheel of gedeeltelijk gecamoufleerd is.



Naast de bladsoort van de beplanting, is ook de diversiteit in hoogtes bepalend voor de afscherming van het perceel en het gevoel van privacy. In de tuinen is een gelaagdheid aanwezig van hagen, struikgewas en bomen van de eerste tot derde orde.



AFSCHERMENDE WERKING BEPLANTING IN DIVERSE LAGEN



AFSCHERMENDE WERKING BEPLANTING

Doorschemeren reclamemast bij kale loofbomen

2.3 Ruimtelijke impact

In deze paragraaf zijn per adres de effecten beschreven.

Koekoeklaan 3
Het perceel is gelegen in de noordhoek van de Villawijk / Koekoekbos, nabij de Eindhovenseweg Zuid en De Dieze.

Op de zichtlijn van de woning richting de mast (ruim 300 meter) is een bosperceel gelegen van 60-70 meter breed.
Door de nabijheid van het bos ten opzicht van de woning steekt de McDonald's-reclame door de verre afstand en het perspectief niet boven de bomen uit, maar valt deze achter de bomen. Op ooghoogte is struikgewas aanwezig wat een groot deel van het zicht op de mast blokkeert.

Het bos bestaat met name uit loofbos en is daarmee aan verandering onderhevig gedurende de seizoenen. Aangenomen kan worden dat zicht op de McDonald's-reclame door de bomen heen, wellicht vanuit meerdere perspectieven, in met name de herfst en de winter aanwezig is. In de lente en zomer zal het bos echter een gesloten bladerdek hebben.
De breedte van de bosstrook zorgt echter voor zowel een robuuste afscherming van het perceel, alsook beperkt zicht vanaf het perceel op de McDonald's-reclame.

Conclusie
Zicht op de McDonald's-reclame kan vanuit enkele perspectieven in de herfst en winter aanwezig zijn. De combinatie van een brede bosstrook en een gesloten bladerdek voor minimaal twee seizoenen maakt de reclame ruimtelijk acceptabel.

Doorschemeren reclamemast bij kale loofbomen, de naaldbomen hebben een constante afschermende werking

Koekoeklaan 6

Het perceel is gelegen in de noordhoek van de Villawijk / Koekoekbos, nabij de Eindhovenseweg Zuid en De Dieze. Op de zichtlijn van de woning richting de mast (ruim 300 meter) is een bosperceel gelegen van 10-20 meter breed. Door de nabijheid van het bos ten opzicht van de woning steekt de McDonald's-reclame door de verre afstand en het perspectief niet boven de bomen uit, maar valt deze achter de bomen. Op ooghoogte is met name bladhoudend struikgewas aanwezig wat een groot deel van het zicht op de mast blokkeert. Dit effect is zichtbaar op onderstaande foto die genomen is vanuit de tuin.

Het bos bestaat met name uit loofbos en is daarmee aan verandering onderhevig gedurende de seizoenen. Geconstateerd is, dat zicht op de McDonald's-reclame door de bomen heen, vanuit een beperkt aantal perspectieven in de herfst en de winter aanwezig is. In de lente en zomer zal het bos echter een gesloten bladerdek hebben. De bosstrook zorgt voor zowel afscherming van het perceel, alsook beperkt zicht vanaf het perceel op de McDonald's-reclame.

Conclusie

Zicht op de McDonald's-reclame kan vanuit enkele perspectieven aanwezig zijn. De combinatie van de bosstrook en een gesloten bladerdek voor minimaal twee seizoenen maakt de reclame ruimtelijk acceptabel.

Doorschemeren reclamemast bij kale loofbomen gezien vanaf Koekoeklaan 6

Reclamemast gezien vanaf perceelsgrens Koekoeklaan 6

Nachtegaallaan 3

Het perceel is gelegen aan de oostzijde van de Villawijk / Koekoekbos, nabij de Eindhovenseweg Zuid. Op de zichtlijn van de woning richting de mast (ruim 500 meter) zijn in de nabijheid bospercelen gelegen (totaal 130-140 meter breed) en verderop nabij het kruispunt (circa 150 meter breed).

Bij dit perceel is geen sprake van direct aangrenzende bomen die het zicht op korte afstand blokkeren. Er is breed zicht mogelijk in de richting van de mast over het eigen - en naastgelegen - perceel. Vanaf de straat is de bestaande reclamemast niet zichtbaar. Aangenomen kan worden dat de McDonald's-reclame alsnog achter de bomen valt.

Het bos in de tussenliggende zones bestaat met name uit loofbos en is daarmee aan verandering onderhevig gedurende de seizoenen. In de herfst en winter kan daarmee in de kronen sprake zijn van een transparant scherm van beplanting. In de lente en zomer zal het bos echter een gesloten bladerdek hebben. Het is niet aannemelijk dat door de grote afstand die tussen de woning en de mast zit, de diverse bosstroken en een gesloten bladerdek voor minimaal twee seizoenen, zicht op de McDonald's-reclame door de bomen heen aanwezig is.

Conclusie
Het is niet aannemelijk dat zicht op de McDonald's-reclame aanwezig is.

Perceel aan de Nachtegaallaan 3

<u>Fuutlaan 1 (twee inzendingen)</u>
Hoewel deze percelen op grote afstand zijn gelegen hebben deze bewoners toch een zienswijze ingediend en zijn de aanzichten vanuit deze percelen beoordeeld. Hieruit is gebleken dat de reclamemast niet zichtbaar is door de vele woningen en beplanting die ertussen staat.

Conclusie
De plaatsing van de McDonald's-reclame op de reclamemast heeft op dit adres geen invloed.

3. CONCLUSIE

Over het algemeen kan gesteld worden, dat vanaf een klein deel van de wijk de bestaande reclamemast min of meer zichtbaar is. Ook andere elementen op of nabij het bedrijventerrein (bijvoorbeeld het portaal van de VRI en de Decathlon) zijn zichtbaar op sommige plekken in de wijk. Het zichtbaar zijn, is echter iets anders dan het zodanig ruimtelijk aanwezig zijn dat er een onacceptabele situatie ontstaat die het woon- of leefklimaat aanzienlijk aantast. Dat laatste is niet gebleken.

De bestaande reclamemast staat op een verklaarbare positie, aan de rand van een bedrijventerrein en is zichtbaar vanaf één van meest intensief gebruikte snelwegen van ons land. De ruimtelijke context van de mast wordt gevormd door infrastructuur en bedrijvigheid en is daarmee passend. Door de grote hoogte, die inherent aan dit type snelwegreclame is, is zichtbaarheid in de directe omgeving nooit uit te sluiten. Dit is echter niet ruimtelijk onacceptabel. Dat door de plaatsing van de McDonalds-reclame het type 'skyline' niet door iedereen persoonlijk gewaardeerd wordt, is zeker te begrijpen. Echter, de schaal waarop omwonenden objectief hinder zouden kunnen ondervinden is dermate klein dat dit geen aanleiding is om de geplande plaatsing van de McDonalds-reclame niet door te laten gaan.

Wij adviseren u de bezwaren, om bovenstaande redenen, ongegrond te verklaren.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl