

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VERHOGING AANDUIDINGSMAST MCDONALD'S

GEMEENTE DOETINCHEM

Datum: 23 november 2017

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging projectlocatie	1
2.	Beschrijving project	2
2.1.	Bestaande situatie	2
2.2.	Projectomschrijving	3
3.	Beleidskader	5
3.1.	Vigerend bestemmingsplan	5
3.2.	Rijksbeleid	6
3.3.	Provinciaal beleid	7
3.4.	Beleid gemeente Doetinchem	7
4.	Randvoorwaarden	9
4.1.	Verkeer en parkeren	9
4.2.	Geluid	9
4.3.	Bodem	9
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.5.	Waterparagraaf	10
4.6.	Luchtkwaliteit	11
4.7.	Externe veiligheid	11
4.8.	Kabels en leidingen	11
4.9.	Flora en fauna	11
4.10.	Milieueffectrapportage (MER)	12
4.11.	Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking	12
5.	Eigendomsverhoudingen en economische uitvoerbaarheid	13
6.	Conclusie	14

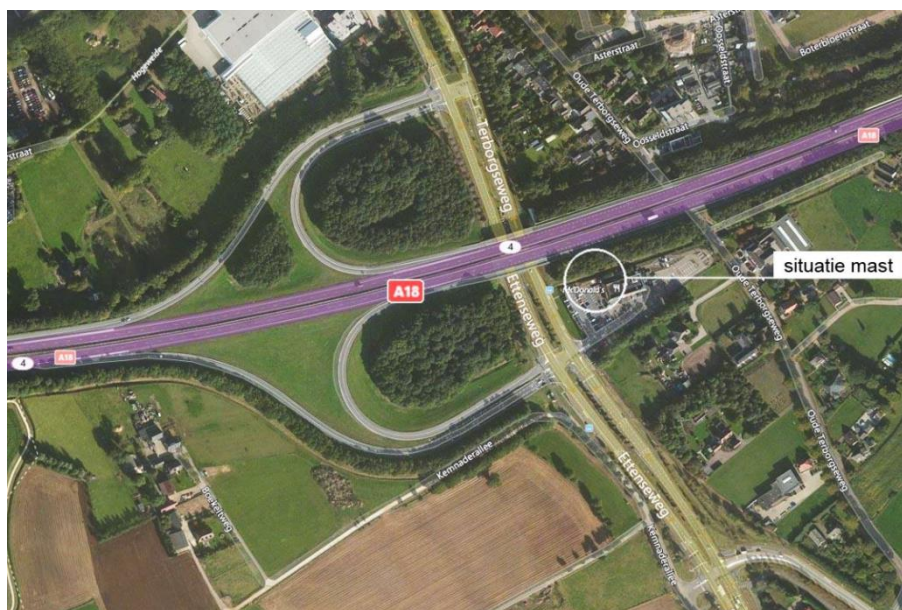
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer McDonald's Nederland BV is voornemens om de bestaande aanduidingsmast van het McDonald's restaurant aan de Ettenseweg 1 te Doetinchem aan te passen. Het plan is om de mast te verhogen tot 40 meter gezien de huidige mast niet meer functioneel is vanwege de hoge bomen langs de Rijksweg A18. Het zichtbaar zijn van deze aanduidingsmast is voor McDonald's essentieel in de bedrijfsvoering. De realisatie van een nieuwe aanduidingsmast is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de aanduidingsmast planologisch mogelijk te maken, zal op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend moeten worden. Het voorliggende document vormt de voor de omgevingsvergunning benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging projectlocatie

De aanduidingsmast bij het McDonald's restaurant aan de Ettenseweg 1 bevindt zich aan de zuidzijde van Doetinchem, in de groenstrook direct grenzend aan de A18 en de daarbij behorende op- en afrit.



Afbeelding:
ligging projectlocatie

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

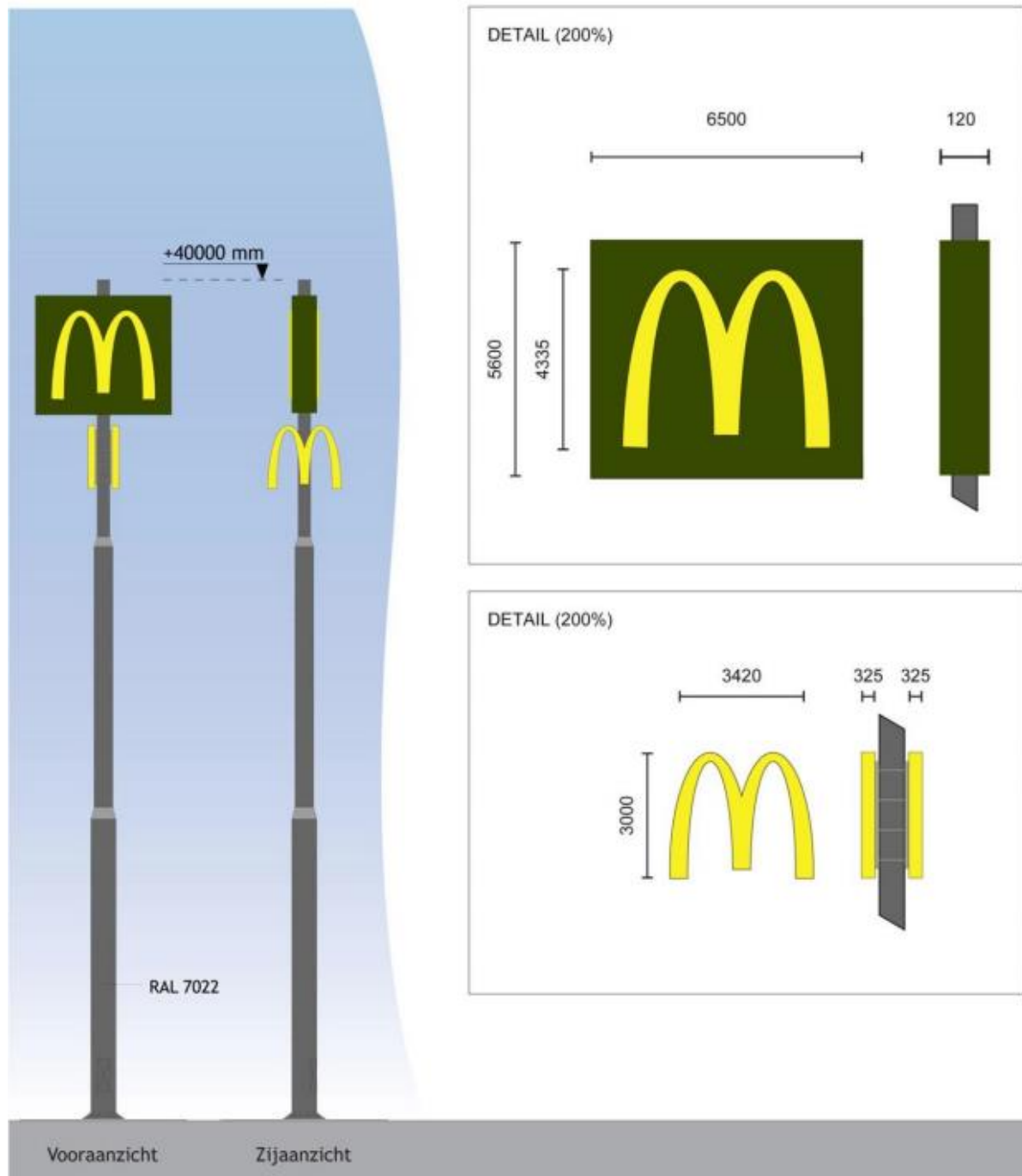
Het McDonald's restaurant heeft een regionale functie en een groot deel van de gasten komt niet uit Doetinchem of omgeving, maar vanaf de snelweg. De huidige mast die op eigen terrein staat is door de groei van de bomen in de groenstrook langs de A18 niet meer zichtbaar vanaf de snelweg. De mast is door de gewijzigde omgeving niet meer effectief. Op onderstaande afbeeldingen is dit te zien.



Afbeeldingen: Zicht vanaf de snelweg (links) en vanaf de afrit aan de Ettenseweg (rechts)

2.2. Projectomschrijving

Om de zichtbaarheid te vergroten is McDonald's van plan de bestaande mast te verhogen tot 40 meter hoogte. Hierdoor wordt de zichtbaarheid van de mast en daardoor ook de zichtbaarheid en vindbaarheid van het restaurant gewaarborgd. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe mast te zien.



Afbeelding: Afmetingen nieuwe mast

Uit onderstaande afbeelding wordt duidelijk dat de verhoging nodig is om vanuit de snelweg zichtbaar te zijn. Dat is ook van economisch belang voor het goed functioneren van de McDonald's vestiging, die vooral gericht is op bezoekers vanuit de snelweg.



Afbeelding: Verschil bestaande- en nieuwe situatie komende vanuit westelijke richting A18.



Afbeelding: Verschil bestaande- en nieuwe situatie komende vanuit oostelijke richting A18.

3. Beleidskader

3.1. Vigerend bestemmingsplan

Op de plek waar de nieuwe mast wordt gerealiseerd geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem op 29 oktober 2015 vastgesteld. De aanduidingsmast is op eigen terrein gesitueerd, binnen de bestemming 'Horeca'.



Afbeelding: geldend bestemmingsplan ter plaatse van het project

Bestemming 'Horeca'

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Horeca' gelden de navolgende regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- De bouwhoogte van verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken mag maximaal 12 meter bedragen.

Afwijking van het bestemmingsplan

De realisatie van een 40 meter hoge verwijsmast past niet binnen het bestemmingsplan. De maximaal toegestane hoogte van 12 meter wordt met 28 meter overschreden.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 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, in stand houden 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 deze drie 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 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende project.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie (laatst gewijzigd op 1 maart 2017) beschrijft de provincie Gelderland hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De hoofddoelen van de provincie in de visie zijn een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Een verhoging van een bestaande mast past binnen de beleidskaders van de omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Gelderland

In de omgevingsverordening van de provincie Gelderland (laatst gewijzigd op 1 maart 2017) is het plangebied conform de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Een verhoging van een bestaande mast past binnen de beleidskaders van de omgevingsverordening.

3.4. Beleid gemeente Doetinchem

Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn.

Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving in het buitengebied;
- economische kansen.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer

voldoet vraag om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving in het buitengebied

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Economische kansen

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

De verhoging van een bestaande mast is niet in strijd met het beleid van de gemeente.

4. Randvoorwaarden

4.1. Verkeer en parkeren

Door de hogere aanduidingsmast zal het bestemmingsverkeer t.b.v. de McDonald's in de directe omgeving van de vestiging toenemen, omdat naar verwachting meer passerende auto's van de A18 zullen afrijden om de vestiging te bezoeken. Hierdoor is een toename op de wegen in de directe omgeving te verwachten. Deze toename zal echter zonder problemen verwerkt kunnen worden. De vestiging van McDonald's is direct aan de afrit gelegen, zodat er geen overlast voor wegen in de omgeving zal ontstaan. De vestiging beschikt verder over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plaatsen van een aanduidingsmast heeft geen nadelig effect op de veilige afwikkeling van het verkeer en het parkeren in en rond het gebied. Op de rijksweg A18 zal de verkeersveiligheid toenemen, omdat bezoekers van McDonald's door de betere zichtbaarheid van de mast tijdig en veilig voorsorteren en de afslag nemen. Ook wordt hierdoor voorkomen dat mensen via de volgende afslag terugrijden om alsnog het restaurant te kunnen bezoeken, wat vaak gebeurd en onnodige extra verkeer genereert.

4.2. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, er wordt ook niet voorzien in een inrichting waarvan de geluidsemisatie onderzoek vergt. Akoestisch onderzoek is in het kader van de ruimtelijke inpassing daarom niet nodig.

4.3. Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde "streefwaarde" overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet "interventiewaarden" vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan

streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig. Bij woonbestemmingen is eventuele verontreiniging een groter probleem dan bij bijvoorbeeld een parkeerterrein of een mast.

Bij het onderhavige project gaat het om de vervanging van een bestaande verwijsmast met een nieuwe hogere mast. De nieuwe mast zal precies op dezelfde locatie van de huidige mast worden geplaatst. Er wordt dus niet op een nieuwe locatie gegraven waarvoor nader onderzoek nodig zou kunnen zijn.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor ruimtelijke plannen en projecten om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

De nieuwe mast wordt ter plaatse van de huidige mast gerealiseerd. De bodemverstoring is hierdoor nihil. Op grond van de regels van het bestemmingsplan is onderzoek verplicht bij het oprichten van bouwwerken groter dan 250 m². Een verwijsmast heeft een veel kleinere omvang, zodat geen onderzoek nodig is.

4.5. Waterparagraaf

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het project betreft de vervanging en verhoging van een bestaand mast en heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

4.6. Luchtkwaliteit

Bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een vergunning in afwijking van een bestemmingsplan, moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het voorliggende plan, de verhoging van een bestaande verwijsmast, leidt niet tot een significante toename van verkeer en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Derhalve hoeft er ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

4.7. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing op de verhoging van een bestaande verwijsmast.

4.8. Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen ruimtelijk relevante hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het project.

4.9. Flora en fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming 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. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Het project voorziet de vervanging van een bestaande verwijsmast met een nieuwe hogere mast. Hierdoor zal de flora- en fauna niet aangetast. Nader onderzoek is niet nodig.

4.10. Milieueffectrapportage (MER)

Het project voorziet in een verhoging van een bestaande verwijsmast, waarbij geen negatieve effecten op de omgeving worden verwacht ook kan geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zodat geen m.e.r. en ook geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

4.11. Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt eenvoudiger en leidt tot minder onderzoekslasten. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. De vereenvoudigde Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden.

Het onderhavige project wordt op een perceel met de bestemming 'Horeca' gerealiseerd en valt binnen het bestand stedelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.3 is ingegaan op het vergroten van de agglomeratiekracht en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de nieuwe Ladder. Het betreft een verhoging van een bestaande verwijsmast. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

5. Eigendomsverhoudingen en economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het project, inclusief de procedurele kosten van de vergunningaanvraag, worden gedragen door initiatiefnemer. Een risicoanalyse planschade heeft aangetoond, dat geen planschade verwacht kan worden.

Aan de aanvraag zijn geen kosten verbonden voor de gemeente.

6. Conclusie

Bij het onderhavige project gaat het om de vervanging en verhoging van een reeds bestaand verwijsmast van McDonald's. De nieuwe hogere mast zal precies op de locatie van de huidige mast komen te staan. Het bouwplan is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus. Het plan is ook aan alle milieuaspecten getoetst. Er zal geen aantasting van het milieu of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen plaatsvinden. De afwijking van het vigerend bestemmingsplan heeft geen negatief effect op de omgeving. De verhoging van de huidige mast leidt niet tot een ander beeld van de omgeving.

RISICOANALYSE PLANSCHADE **in het kader van de ontwikkeling**

VERHOGING AANDUIDINGSMAST MCDONALD'S **GEMEENTE DOETINCHEM**

27 oktober 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 1
1.1	Opdracht	blz. 1
1.2	Doel en aanpak risicoanalyse	blz. 1
1.3	Overweging en uitgangspunten	blz. 2
1.4	Verantwoording	blz. 3
2.	PROJECTGEBIED	blz. 4
2.1	Ligging projectgebied in de omgeving	blz. 4
2.2	Beschrijving bestaande situatie	blz. 4
2.3	Projectomschrijving	blz. 6
2.4	Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	blz. 7
3.	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	blz. 8
4.	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	blz. 9
5.	Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime	blz. 10
5.1	Beperking uitzicht en bezonning	blz. 10
5.2	Beperking privacy	blz. 11
5.3	Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten	blz. 11
5.4	Overige hinder en milieuaspecten	blz. 12
6.	PLANSCHADEBEOORDELING	blz. 13
6.1	Voorzienbaarheid	blz. 13
6.2	Normaal maatschappelijk risico	blz. 13
7.	CONCLUSIE	blz. 15

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

In opdracht van McDonald's Nederland B.V. is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van het verhogen van de aanduidingsmast bij het McDonald's restaurant aan de Ettenseweg 1 te Doetinchem. De mast is gesitueerd in de groenstrook tussen het restaurant en de Rijksweg A18. Het plan is om de mast met een hoogte van 12 meter te verhogen tot 40 meter aangezien de huidige mast niet meer functioneel is vanwege de hoge bomen langs de Rijksweg A18. Dit initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan.

Om de nieuwe aanduidingsmast planologisch mogelijk te maken, zal op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend moeten worden. Het doel van de nu voorliggende analyse is om in het kader van de aan te vragen vergunning vast te stellen of op basis van de nieuwe planologische regeling risico's op succesvolle planschadeclaims te verwachten zijn.

1.2 Doel en aanpak risicoanalyse

Een risicoanalyse planschade is bedoeld om in een vroegtijdig stadium inzicht te krijgen in de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving en een indicatie te krijgen of er voor de objecten in de omgeving sprake kan zijn van planschade.

Een risicoanalyse planschade wordt in twee stappen uitgevoerd. De eerste stap in de risicoanalyse planschade bestaat uit het analyseren en beschrijven van de verschillen tussen de huidige planologische regeling(en) en de bestemmingsplanafwijking.

Indien uit de eerste stap blijkt dat daartoe aanleiding bestaat, wordt in de tweede stap een inschatting gemaakt van de hoogte van de planschade per object.

Voorliggend document voorziet in de eerste stap van de risicoanalyse planschade en omvat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de algemene overwegingen en uitgangspunten die in de risicoanalyse zullen worden gehanteerd;
- een beschrijving van de inhoudelijke uitgangspunten, zijnde het plangebied, de vigerende planologische regeling(en) en de bestemmingsplanafwijking;
- de verschil analyse;

- een risicobeoordeling van de ruimtelijke gevolgen van het voorgenomen plan (bijvoorbeeld verkeerssituatie, overlast, privacy, uitzicht, schaduw en beperking van bedrijfsvoering) op basis van de verschil analyse.

Het ontstaan van een nieuw planologisch regime alleen is onvoldoende om in aanmerking te komen voor vergoeding van planschade. Duidelijk moet tevens zijn dat er geen sprake is geweest van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling dan wel dat geen sprake was van een normaal maatschappelijk risico. Voorzienbaarheid is in dit geval geen relevant aspect, normaal maatschappelijk risico wel. Aan de hand van richtinggevende jurisprudentie en analyse van beleid kan in beeld worden gebracht of de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag en daarom kan worden aangemerkt als normaal maatschappelijk risico. Op deze wijze wordt vastgesteld voor welke objecten wel en voor welke objecten geen planschade wordt verwacht.

1.3 Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in planschade toekennen, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven en voor zover tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de schadeveroorzakende bepaling(en) van het bestemmingsplan onherroepelijk is/zijn geworden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied -2012', welke op 29 oktober 2015 is vastgesteld en het voornemen tot verhoging van de aanduidingsmast.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van het voornemen tot verhoging van de aanduidingsmast.

1.4 Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor tegemoetkoming in planschade afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. De planvorming voor het initiatief bevindt zich op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot de ruimtelijke effecten waar in deze risicoanalyse rekening mee is gehouden;
2. De in deze risicoanalyse planschade aangegeven gevolgen van de ruimtelijke effecten zijn indicatief;
3. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
4. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de verhoging van de mast mogelijk wordt gemaakt onherroepelijk is, bestaat de mogelijkheid om een aanvraag voor tegemoetkoming van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het bevoegd gezag in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

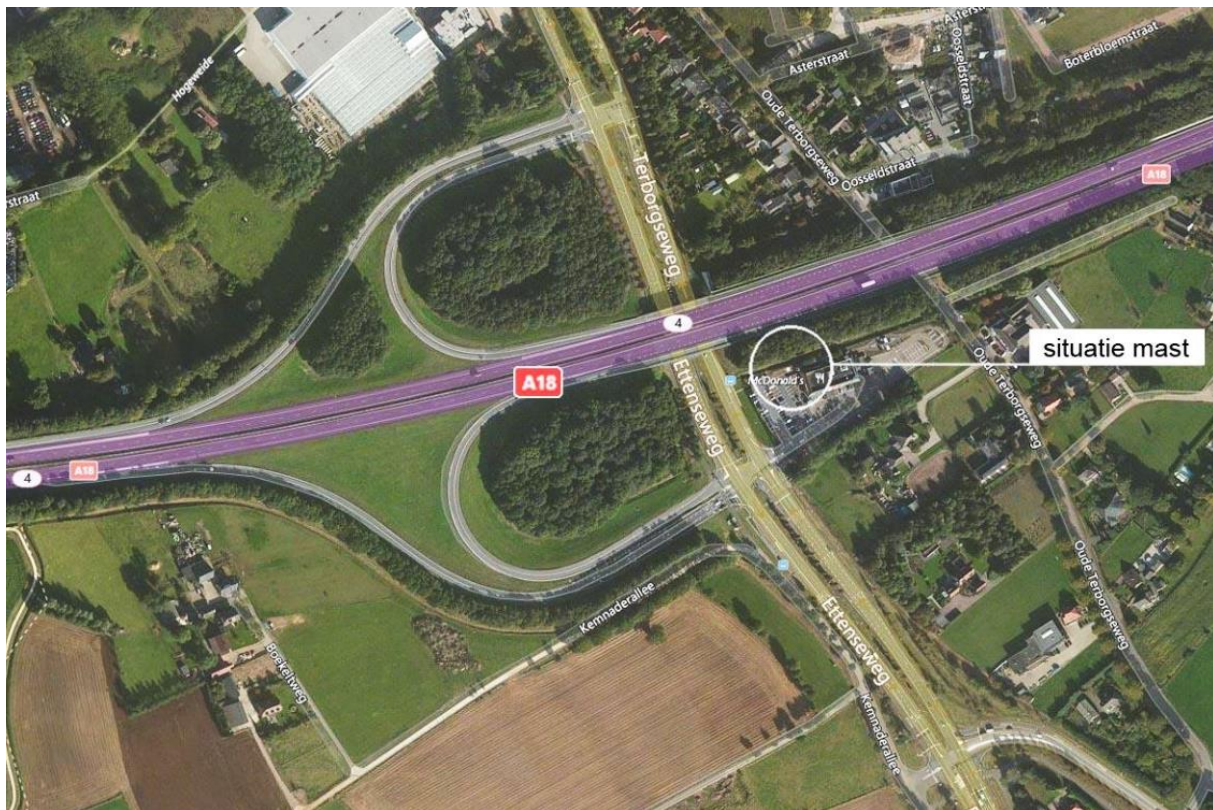
De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan de gemeente zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (Van Riezen & Partners) en opdrachtgever (gemeente Doetinchem) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor de gemeente en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2 PROJECTGEBIED

2.1 Ligging projectgebied in de omgeving

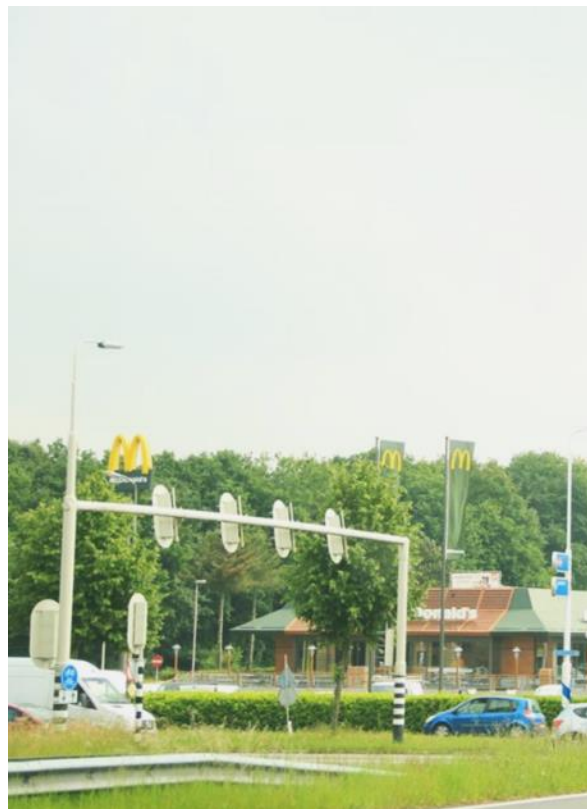
De projectlocatie ligt in de groenstrook tussen het McDonald's restaurant (aan de Ettenseweg 1) en de Rijksweg A18, in de gemeente Doetinchem.



Afbeelding: ligging projectlocatie (bron: Ruimtelijke onderbouwing 'Aanpassing aanduidingsmast McDonald's Restaurant Doetinchem'/ Google Earth)

2.2 Beschrijving bestaande situatie

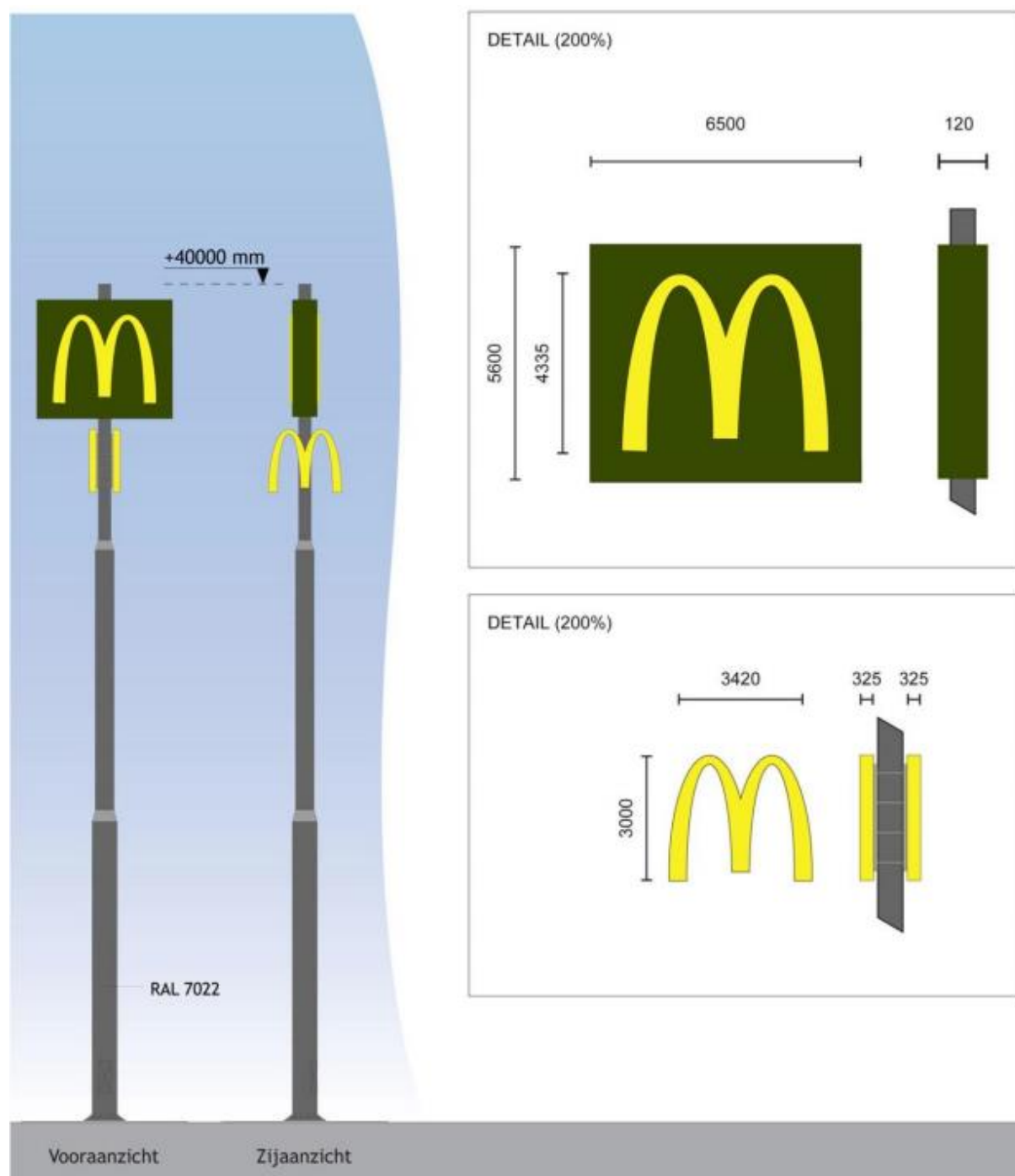
De aanduidingsmast bij het McDonald's restaurant aan de Ettenseweg 1 bevindt zich aan de zuidzijde van Doetinchem, direct grenzend aan de A18 en de daarbij behorende op- en afrit. Het McDonald's restaurant heeft een regionale functie en een groot deel van de gasten komt niet uit Doetinchem of omgeving, maar vanaf de snelweg. De huidige mast die op eigen terrein staat is door de groei van de bomen in de groenstrook langs de A18 niet meer zichtbaar vanaf de snelweg. De mast is door de gewijzigde omgeving niet meer effectief. Op onderstaande afbeeldingen is dit te zien.



Afbeeldingen: Zicht vanaf de snelweg (links) en vanaf de afrit aan de Ettenseweg (rechts)

2.3 Projectomschrijving

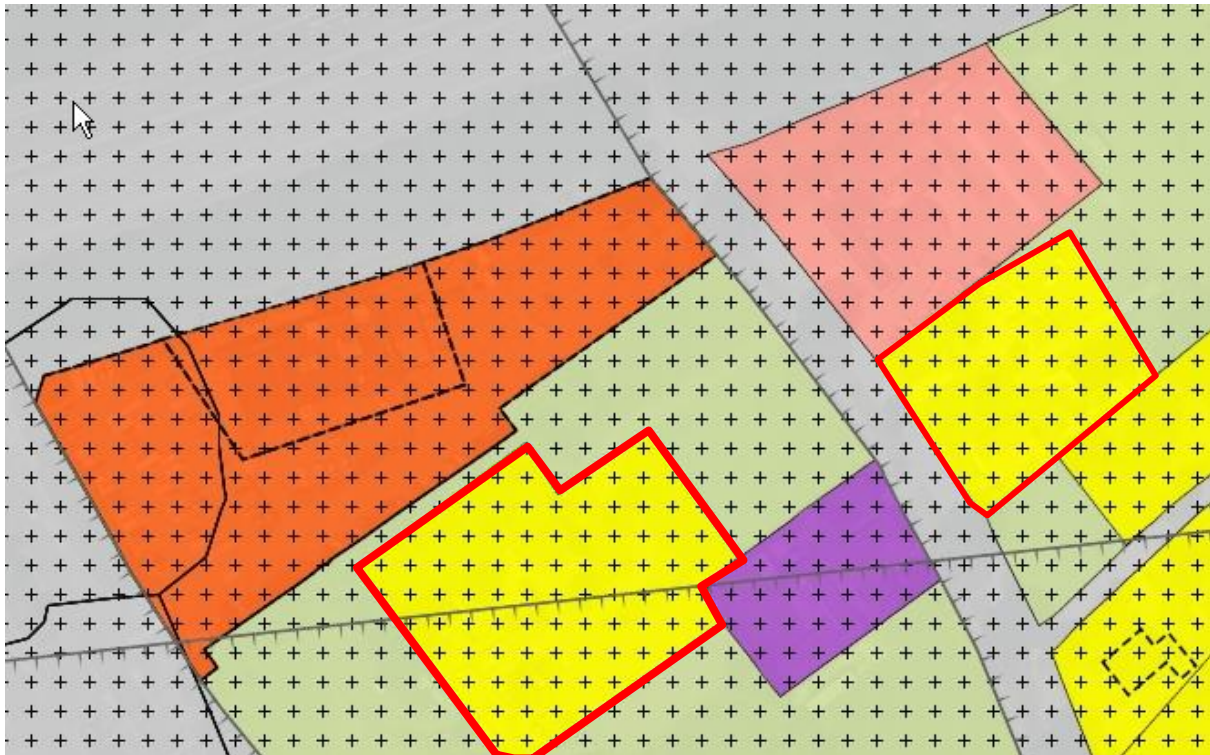
Om de zichtbaarheid te vergroten is McDonald's van plan de bestaande mast te verhogen tot 40 meter hoogte. Hierdoor wordt de zichtbaarheid van de mast en daardoor ook de zichtbaarheid en vindbaarheid van het restaurant gewaarborgd. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe mast te zien.



Afbeelding: Afmetingen nieuwe mast

2.4 Planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

Aan de hand van het project zijn objecten geïdentificeerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het projectgebied, beoordeeld dient te worden of de kans op planschade aanwezig zou kunnen zijn. Dit zijn de planschadegevoelige objecten. Deze objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het projectgebied. Uitgangspunt voor de bepaling van de planschadegevoelige objecten is of vanuit deze objecten zicht op de mast bestaat en/of de bewoners/gebruikers gevolgen kunnen ondervinden van de transformatie.



Afbeelding: Planschadegevoelige objecten (rood omlijnd)

De adressen aan de achterkant (zuidzijde) van het McDonald's restaurant en het adres aan de Oude Teborgseweg liggen in de nabijheid van het project en zijn in gebruik als woningen. Deze adressen zijn de planschadegevoelige objecten.

Voor de naastliggende detailhandel zijn uitzicht en bezonning bijvoorbeeld, niet van wezenlijk belang. Daarnaast bevindt zich het adres met meer dan 180 meter afstand op een zodanig grote afstand, dat planschade hier uitgesloten kan worden. Dit adres is dus geen planschadegevoelig object.

3 VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING

Op de plek waar de nieuwe mast wordt gerealiseerd geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem op 29 oktober 2015 vastgesteld. De aanduidingsmast is op eigen terrein gesitueerd, binnen de bestemming 'Horeca'.



Afbeelding: geldend bestemmingsplan ter plaatse van het project

Bestemming 'Horeca'

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Horeca' gelden de navolgende regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- De bouwhoogte van verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken mag maximaal 12 meter bedragen.

4 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Het verschil tussen het geldige bestemmingsplan en de nog aan te vragen omgevingsvergunning is als volgt:

- Er wordt een mast gerealiseerd met een maximale hoogte van 40 meter ter plaatse van gronden met de bestemming 'Horeca', wat binnen deze bestemming niet is toegestaan. De bouwhoogte van verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken binnen bestemming 'Horeca' mag maximaal 12 meter bedragen.

5 BEOORDELING GEVOLGEN WIJZIGING PLANOLOGISCHE REGIME

De ruimtelijke effecten die in het kader van planschade dienen te worden beoordeeld zijn:

1. beperking uitzicht en bezonning;
2. beperking privacy;
3. toename / overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteiten;
4. overige hinder en milieuaspecten.

5.1 Beperking uitzicht en bezonning

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De bestaande bouwmogelijkheden van 12 meter binnen de bestemming 'Horeca' en van 20 meter binnen de bestemming 'Verkeer' (voor verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken) maakt al dat er geen sprake is van vrij uitzicht (vrij van verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken) in noordwestelijke richting vanuit de gebouwen aan de zuidoostelijke kant. De nieuwe mast verandert hier niets aan. Daarnaast bevindt zich de mast met minimaal 90 meter op een zodanige afstand van planschadegevoelige objecten, dat er geen negatief effect verwacht kan worden.

De nieuwe mast is niet van invloed op de bezonning van objecten in de omgeving.

Conclusie

De nieuwe mast leidt niet tot een verslechtering van het uitzicht en de bezonning ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden.

5.2 Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwwolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling

De huidige bestemming 'Horeca' maakt een breed palet aan potentieel zeer publieksaantrekkelijke functies mogelijk. Deze bestemming maakt ook al een mast mogelijk. Aangezien de functie en de doelstelling van de nieuwe hogere aanduidingsmast gelijk blijven aan de oude situatie, is er geen sprake van een beperking van de privacy als gevolg van de verhoging van de mast.

Conclusie

De nieuwe hogere mast leidt niet tot een afname van de privacy ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden.

5.3 Toename en overlast van verkeersbewegingen / bezoekersintensiteit

Beoordeling

Door de nieuwe aanduidingsmast zal het verkeer ten behoeve van de McDonald's in de directe omgeving van de vestiging toenemen. Door de verhoging is de mast nu ook vanuit de snelweg zichtbaar en zal daardoor nieuwe bezoekers vanuit de snelweg aantrekken. Aangezien het McDonald's restaurant direct aan de afrit van de snelweg is gelegen, zal de toename geen significant effect op andere wegen in de omgeving hebben.

De hoogte van de mast is bepalend voor de tijdige zichtbaarheid, en daarmee voor de verkeersveiligheid. Een goede zichtbaarheid van de (hogere) mast leidt ertoe dat tijdig en veilig wordt voorgesorteerd om de afslag te nemen. Ook wordt hierdoor voorkomen dat mensen via de volgende afslag terugrijden om alsnog het restaurant te kunnen bezoeken, wat vaak gebeurt en onnodig extra verkeer genereert.

Conclusie

De nieuwe mast leidt tot een toename van verkeer ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, maar deze toename heeft geen negatief effect op de planschadegevoelige objecten in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van planschade op dit punt.

5.4 Overige hinder en milieuaspecten

Bij overige hinder en milieuaspecten gaat het om mogelijke hinder door geluid, geur en visuele hinder.

Beoordeling

Het gebruik en de bebouwde oppervlakte in zowel de bestaande als de nieuwe situatie blijft gelijk. Ten opzichte daarvan leidt de verhoging van de mast niet tot overlast door geluid en/of geur.

De bestaande bouwmogelijkheid van 12 meter binnen de bestemming 'Horeca' (voor verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken) wordt vergroot. De nieuwe mast wordt beter zichtbaar vanuit de omgeving en dus ook vanuit de woningen aan de zuidoostelijke kant, maar de afstand van minimaal 90 meter is zodanig groot, dat er geen hinder verwacht kan worden. Daarnaast zijn verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan met een bouwhoogte van 20 meter en op een duidelijk geringer afstand tot de planschadegevoelige objecten. De mast zal daarom ook niet tot visuele hinder leiden.

Conclusie

De nieuwe mast leidt niet tot een toename van hinder ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden.

6 PLANSCHADEBEOORDELING

6.1 Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren.

Een analyse van voorzienbaarheid is echter niet zinvol als het oordeel is dat er geen sprake is van een verslechterde planologische situatie, zoals in hoofdstuk 5 is uiteengezet.

6.2 Normaal maatschappelijk risico

Naast de vaste lijn in jurisprudentie omtrent voorzienbaarheid is enkele jaren geleden het criterium van 'normaal maatschappelijk risico' in de Wro geïntroduceerd. Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet op grond van vaste jurisprudentie worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische

beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Voor zover sprake zou kunnen zijn van planschade die niet voorzienbaar was, is nog een reductie van vergoeding van planschade aan de orde wanneer de nadelige ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, onder meer op basis van het gevoerde beleid. Deze analyse is echter niet van toegevoegde waarde als het oordeel is dat er geen sprake is van een verslechterde planologische situatie, zoals in hoofdstuk 5 is uiteengezet.

7 CONCLUSIE

De Wet ruimtelijke ordening rekent een waardevermindering van 2% van de waarde van het onroerend goed onmiddellijk voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime altijd tot het normaal maatschappelijk risico.

Uit de voorgaande analyse is gebleken dat de verhoging van de aanduidingsmast geen ruimtelijke effecten op de omliggende objecten heeft. Er is dan ook geen sprake van een waardevermindering die in aanmerking komt voor vergoeding.

Conclusie


Gelet op het voorgaande is het risico nihil dat het nieuwe plan leidt tot planschade die (deels) voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Rapportage Geotechnisch Bodemonderzoek

Project : Doetinchem, Ettenseweg 1
Mast MC Donalds

Opdrachtnummer : 61180594

Opdrachtgever : Kaal Masten B.V.
Postbus 43
5340 AA Oss

datum	deel rapport	omschrijving	projectleider	paraaf
13-3-2018	GB-1	-	ing. D. Boonstra	

Deze rapportage betreft het door IJB Geotechniek uitgevoerde geotechnisch bodemonderzoek.

Achtereenvolgens treft u aan:

- * toelichting op het sonderen en de specificatie van de gebruikte apparatuur
- * inmeetgegevens van de onderzoekpunten
- * eventueel beschikbare foto's van de onderzoekslocatie
- * meetresultaten
- * situatietekening

IJB totaalconcept:

Het uitvoeren van geotechnisch onderzoek is slechts één onderdeel van het IJB totaalconcept.

Na opstellen van een funderingsadvies kan binnen het totaalconcept ook de productie, levering en installatie van palen voor u worden verzorgd. Het berekenen, produceren en leggen van prefab funderingsbalken maken uw fundering compleet.

Voor meer informatie over dit rapport of andere producten en/of diensten van ons bedrijf kunt u contact opnemen met:

- ing. D. Boonstra
- dhr. B. Dekker

tel. 0514-568820
tel. 0514-568835

Bijzonderheden tijdens de uitvoering:

-

Sonderingen zijn uitgevoerd conform NEN-EN-ISO-22476-1 en ons ISO 9001 kwaliteitstelsel.

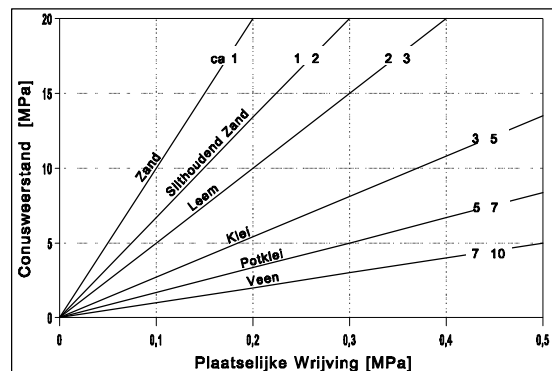
Het uitvoeren van de sonderingen geschiedt met behulp van hoogwaardige apparatuur. Op basis van de gehanteerde meetmethode en ijking van onze apparatuur kunnen al onze sonderingen ingedeeld worden in toepassingsklasse 2. Dit is met de gebruikelijke meetapparatuur in Nederland de hoogst haalbare kwaliteitsklasse. De metingen worden op onze sondeerwagens uitgevoerd met het nieuwe en voor Nederland unieke optocone systeem. Dit wil zeggen dat de data uit de elektrische conus optisch worden doorgezonden naar de meetunit. Eventueel optredende ruis en daardoor meeton nauwkeurigheden welke bij een lange kabel tussen conus en meetunit kunnen optreden worden hierdoor vermeden.

Tijdens het sonderen worden naast conusweerstand, de sondeersnelheid en helling gemeten. Daar waar aangevraagd wordt ook de mantelwrijving gemeten en gepresenteerd.

De sondeergrafieken worden gepresenteerd ten opzichte van N.A.P., tenzij dit niet gewenst of niet mogelijk is. De sondeergrafiek laat de conusweerstand als functie van de diepte zien. Naarmate de grond stijver is, neemt de sondeerwaarde toe. De eenheid is megapascal, 1 MPa is gelijk aan 1 N/mm². Indien de kleefweerstand is gemeten, is deze met een gestippelde lijn in de grafiek van de conusweerstand gepresenteerd. Het wrijvingsgetal is aan de rechterkant van de grafiek gepresenteerd.

Het wrijvingsgetal geeft samen met de conusweerstand, bij metingen onder de grondwaterspiegel, een beeld van de bodemopbouw. In onderstaande tabel en grafiek zijn enkele kenmerkende waarden van het wrijvingsgetal weergegeven. We wijzen erop dat deze waarden indicatief zijn en getoetst dienen te worden aan lokale ervaringen en/of boringen.

Grondsoort	Wrijvingsgetal
Zand	ca. 1
Silthoudend zand	1 á 2
Leem	2 á 3
Klei	3 á 5
Potklei	5 á 7
Veen	7 á 10



2.1 : Specificatie meet apparatuur

werknummer:	61180594			
unit(s):			sondeermeester(s)	
14	tracktruck, 20500 kg, 200 kN drukcapaciteit		RN	RE
conus nr	160201			
calibratiedatum	21-02-18			
punt (cm ²)	15			
fabrikant	Geopoint			
meetbereik:	Punt: 100 MPa	Kleef: 0.75 MPa	Watersp: 10 MPa	$\alpha=20^\circ$

De onderzoekspunten zijn ingemeten met 06 gps apparatuur. De nauwkeurigheid van de meting is in x en y richting maximaal +/- 25 mm en in z richting +/-50 mm. De hoogtemeting van de onderzoekslocaties in het terrein zijn uitgevoerd met als doel de bodemopbouw te refereren aan een vast punt. Gerapporteerde hoogtes zijn niet geschikt voor andere doeleinden dan dit onderzoek.

De reden waarom de sondering is beëindigd is in de kolom stopcriteria weergegeven.

Indien tijdens het veldwerk de grondwaterstand in het sondeergat is bepaald staat deze ook vermeld. De weergegeven diepte is in meters en ten opzichte van N.A.P. Het betreft een indicatie.

Meetpnt.	X-waarde (m) in RD	Y-waarde (m) in RD	Z-waarde (m) tov NAP	Stopcriteria	Gws (m) tov NAP
1	218457.52	440033.86	13.48	obstakel	

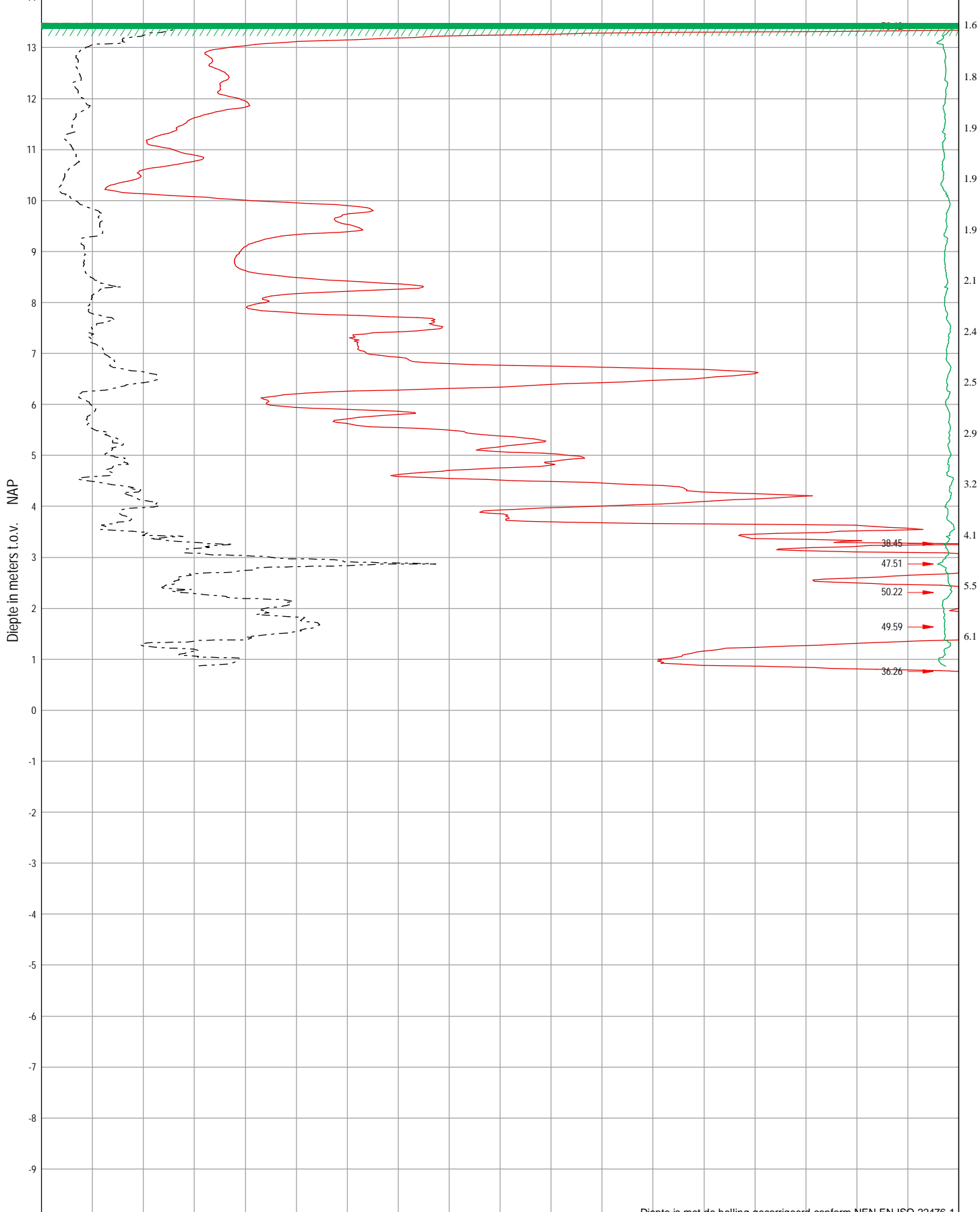


Opdracht nr.: 61180594	Sondering: 1	Werkomschrijving: Ettenseweg 1, Mast MC Donalds
Hoogte maaiveld: 13.48 m t.o.v. NAP		Plaats: Doetinchem
		Datum: 13-3-2018 Tijd: 7:43

PLAATSELIJKE WRUJVING [MPa] 0 0.05 0.10 0.15 0.20 0.25 0.30 0.35 0.40

CONUSWEERSTAND [MPa] 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34

WRUJVINGSGETAL [%] 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0



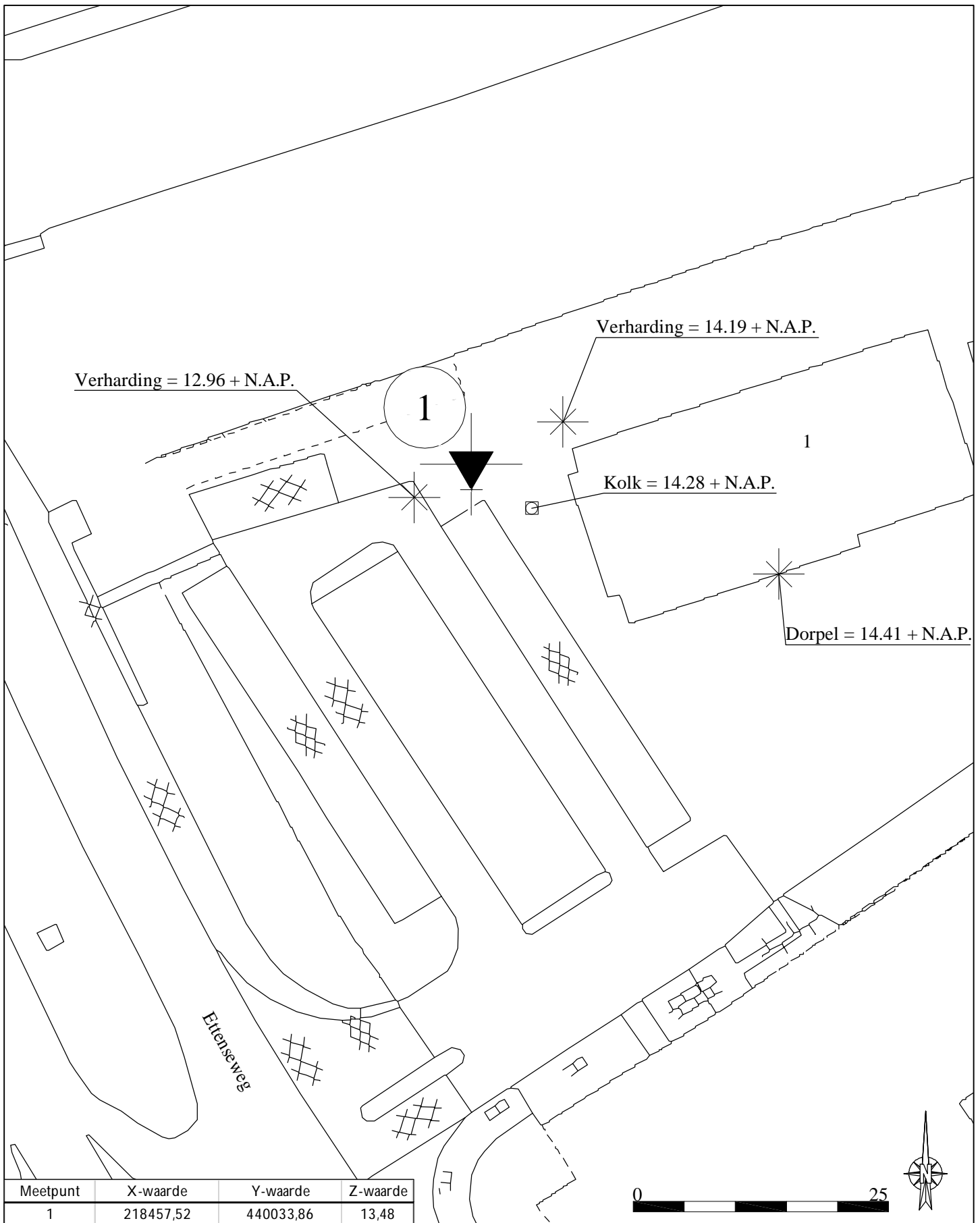
Diepte is met de helling gecorrigeerd conform NEN-EN-ISO 22476-1



Postbus 210, 8530 AE Lemmer, Telefoon 0514 - 56 88 00, Fax 0514 - 56 88 07 E-mail: info@ijbgroep.nl

NEN-EN-ISO
22476-1
Klasse 2/TE1

conus type:	SUB-15	conus nr.:	160201
X-waarde:	218457.52		
Y-waarde:	440033.86		



werk : Reclamemast bij Mac Donalds aan de Ettenseweg 1
 opdrachtgever: VDL Mast Solutions BV
 opdracht nr. : 61180594
 schaal : 1:500
 vast punt : 06-GPS Z waarde = M.V. hoogte t.o.v. N.A.P.
 getekend : MdV/RE
 gew. 1 :
 gew. 2 :

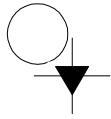
te : Doetinchem
 datum: 13-03-2018



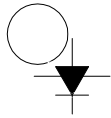
POSTBUS 210 8530 AE LEMMER TEL. 0514-568800

Legenda

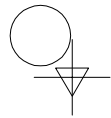
Sonderingen



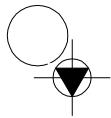
Sondering



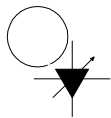
Sondering met plaatselijke kleefmeting



Niet uitgevoerde sondering



Sondering met boring

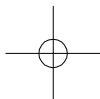


Sondering met waterspanningsmeting

Boringen



Boring



Niet uitgevoerde boring



Boring met peilbuis

Peilmerken



Put



Vast punt (dorpel, kruin weg, vloerpeil, etc)