Advies aan B&W

Onderwerp

Horeca en kantoorontwikkeling aan de A59 Geffense Barriere

Datum	12 januari 2021	**Naam en telefoon**	B. Tax – 9327
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	Johan van der Schoot en Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. *In principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling om op de locatie van de Geffense Barriere een horeca-en kantoorvoorziening mogelijk te maken;*
2. *Een bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van een horeca- en kantoorvoorziening op te starten;*
3. *De ambtelijke kosten te verhalen middels een intentieovereenkomst en vervolgens middels een anterieure overeenkomst.*
4. *Voorliggende ontwikkeling en collegebesluit ter kennisneming te sturen aan de Adviescommissie Ruimte.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De huidige bouwvallige locatie aan de Rijksweg 38 te Geffen, beter bekend als de Geffense Barrière ontsiert al lange tijd de A59 ter plaatse. Sinds het wegrestaurant in 2009 is afgebrand, zijn er verschillende plannen gepresenteerd om een nieuwe invulling te geven aan deze zichtlocatie aan de snelweg A59. Om uiteenlopende redenen zijn die niet van de grond gekomen. Ontwikkelaar STEIN is de huidige eigenaar. STEIN heeft een concept ontwikkeld waarin een foodcourt, kantoorvoorzieningen en ontmoetingsplek samen worden gebracht. Er lopen al diverse gesprekken met geïnteresseerde horecapartijen.

Om te voorkomen dat de gemeente en de initiatiefnemer veel tijd en geld stoppen in de planontwikkeling wordt u, het College, nu eerst gevraagd om een uitspraak te doen over de wenselijkheid van een dergelijke ontwikkeling op deze markante locatie.

Wat houdt de ontwikkeling in?

Het plan is om op Rijksweg 38 een gebouw te realiseren, projectnaam Brier59, met een footprint van circa 1.500m2.
Circa 1.400m2 daarvan is voor horeca. Het overgrote deel van de horeca zal op de begane grond worden gerealiseerd. Het horecadeel zal bestaan uit verschillende horeca(snelweg)formules, waarbij tevens een centrale zitplaats/ontmoetingsplaats komt. Ook zal er een drive-through gerealiseerd worden om horecaformules via de auto bereikbaar te maken. Een voorwaarde voor deze horecaformules is wel dat er een hoge reclamezuil van circa 40 meter komt. Dit is nodig om de horecazaken vanaf de snelweg op grote afstand te zien.

Ook wil de ontwikkelaar het achterland bedienen. Er wordt een parkeervoorziening gemaakt ten westen van het gebouw. Samen met Rijkswaterstaat wordt nu onderzocht op welke manier de verkeersstromen gerealiseerd kunnen worden zonder dat er vermenging komt met het snelwegverkeer. De ontwikkelaar geeft aan dat bediening van het achterland noodzakelijk is, wil het project überhaupt rendabel zijn. Mocht Rijkswaterstaat geen oplossing zien, waardoor de Brier59 niet bereikbaar wordt voor het achterland, dan is het nog maar de vraag of de ontwikkelaar zijn plannen doorzet.

Op de verdieping komt circa 800m2 kantoorruimte. Deze kantoorruimte wordt opgedeeld in onafhankelijke kantoren, flexplekken, spreekkamers en vergaderzalen. De flexibiliteit heeft betrekking op het huren van een werkplek voor enkele uren tot eigen kantoorruimtes (kamers) of overlegruimtes voor een wat langere tijd, waarbij door de verhurende partij ook ondersteunende services worden geboden, zoals telefoonafhandeling, secretariaatsdiensten en catering. Flexibiliteit is daarbij een belangrijk onderdeel: flexibel in tijd (duur van huur) alsook in ruimte: meegroeien of krimpen met de behoefte van de huurder.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Het afgebrande pand is al jaren een doorn in het oog van passanten. Voorliggende ontwikkeling zou een enorme verbetering van deze zichtlocatie voor onze gemeente betekenen.

Welk resultaat willen we bereiken?
Het plan zorgt voor een aantrekkelijke locatie langs de snelweg in de gemeente die voorziet in horecaformules en kantoorvoorzieningen. Door de zichtlocatie aldus langs de A59 te herontwikkelen wordt de locatie, waar inwoners zich al jaren aan ergeren, opgeknapt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Horeca was al mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan
De locatie heeft momenteel een horecabestemming en maakt horeca in de categorieën 1 t/m 4 binnen maximaal 2.000 m² bedrijfsbebouwing als footprint rechtstreeks mogelijk. Samenvattend betekent dit dat horeca 1 geschikt is voor hotels, horeca 2 voor restaurants en eetcafés, horeca 3 voor cafetaria's en lunchrooms en horeca 4 voor cafés. De locatie is dus al geschikt voor de vestiging van horeca. Het concept dat men voor ogen heeft, sluit aan bij de ontwikkelingen rond snelweglocaties elders in Nederland.

1.2 Kantoren zijn mogelijk
Op de verdieping van de Brier59 wordt circa 800m2 kantoorruimte gerealiseerd. Mogelijk zal een deel van de kantoorruimte bezet worden door het bedrijf van de ontwikkelaar zelf (STEIN). Of dit ook daadwerkelijk het geval is moet nog duidelijk worden. De overige ruimte wordt ingericht als vaste kantoorplekken, flexkantoorplekken en vergaderruimte.

Het realiseren van kantoorruimte op de verdieping vormt een belangrijk onderdeel van het ingediende concept. Het idee is om de horeca te combineren met een werklocatie. Er ontstaat een wisselwerking waardoor beide functies elkaar versterken. Een verbinding met het achterland is volgens initiatiefnemers nodig om de locatie aantrekkelijk te maken als werklocatie. Zo kan de locatie zowel vanuit Nijmegen, als vanuit Den Bosch worden bereikt.

Initiatiefnemers wensen zo'n 800m² aan kantoorruimte te realiseren op de eerste verdieping. Een kantoorontwikkeling boven de 750m2 is een stedelijke ontwikkeling die verantwoord zal moeten worden volgens de "ladder van duurzame verstedelijking". De ontwikkeling zal daardoor regionaal moeten worden afgestemd. De regio heeft via de Kopgroep Economie & Ruimte, deze ontwikkeling beoordeeld en op 10 december 2020 hiermee ingestemd. Hierbij was de regio nog uitgegaan van de grotere kantorenontwikkeling van circa 1.100m2 die STEIN eerst voor ogen had.

1.3 Stedenbouwkundig voorstelbaar

Het initiatief geeft invulling aan een zichtlocatie aan de A59 die al lange tijd (in negatieve zin) opvalt. Het ontwerp gaat uit van één grote bouwmassa die is afgestemd op de driehoekige vorm van het perceel. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en is afgedekt met een plat dak. Gekozen is voor een moderne architectuur. De verdiepingsvloer en de ruimtes van de verschillende bedrijven/functies zijn niet nadrukkelijk afleesbaar aan de buitenzijde van het gebouw. Dit maakt het gebouw, in combinatie met de bijzondere driehoekige hoofdvorm, tot een herkenbaar en krachtig gebouw dat goed past bij de schaal en uitstraling van de snelweg en dat een logische afronding vormt van deze servicezone aan de A59.
De hoogte van de dakrand op ca. 9 m met een dakopbouw van een paar meter erboven is ruimtelijk voorstelbaar op deze plek aan/bij de snelweg. De goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 11 m in het bestemmingsplan "Buitengebied" lijken gebaseerd op het eerdere (veel traditionelere) gebouw van twee bouwlagen met een kap. Ook de impact op de achterliggende landelijke woonomgeving lijkt beperkt. De woningen hier gaan grotendeels schuil achter een groene wal.

1.4 Duurzaam gebouw

De ontwikkelaar streeft ernaar om het vastgoed en omliggend terrein als eigendom te houden. Hierdoor is het bedrijf in staat om duurzame ambities te integreren in de verdere planvorming. De haalbaarheid hiervan wordt in de volgende fase van het project onderzocht. Er zal dan nader onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid van:
- Aanbrengen PV panelen op dak voor centrale opwekking van energie;
- Toepassen van duurzame en circulaire materialen;
- Aanplanten van het nodige groen op het omliggend terrein en in de vorm van een sedumdak;
- Terrein inrichting op duurzame wijze rekening houdend met waterhuishouding;

Bovenstaande zal tijdens de bestemmingsplanprocedure verder uitgewerkt worden.

1.5 Er zijn geen milieutechnische belemmeringen

Er zijn geen milieutechnische bezwaren tegen het plan. Wel moet er gekeken worden hoe het bestaande groen zoveel mogelijk behouden kan blijven. Tevens dient er in de bestemmingsplanprocedure een stikstofanalyse uitgevoerd te worden.

2.1 Een bestemmingsplanprocedure zorgt voor flexibiliteit om het plan te realiseren
Door een bestemmingsplanprocedure op te starten, kan de gehele ontwikkeling juridisch-planologisch geregeld worden. Een bestemmingsplan zorgt ook voor de nodige flexibiliteit ten opzichte van andere procedures.

3.1 Kostenverhaal regelen via intentieovereenkomst gevolgd door een anterieure overeenkomst
De ambtelijke kosten worden in eerste instantie verhaald op de initiatiefnemer via een intentieovereenkomst. Hierna wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin diverse afspraken, waaronder het gemeentelijke kostenverhaal, worden vastgelegd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Aantal benodigde parkeerplaatsen moeilijk in te schatten
Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is moeilijk in te schatten. Voorliggende locatie is een bijzondere locatie vanwege de ligging aan een snelweg in combinatie met de functies werken en horeca, waarvoor de gemeente Oss geen specifieke parkeernormering heeft. Ook landelijk gezien zijn er weinig vergelijkbare locaties, aldus extern adviseur Goudappel Coffenq. Daarnaast zorgt de vorm van het perceel ervoor dat er moeilijk extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Om toch zoveel mogelijk parkeerplaatsen te kunnen realiseren om potentiële overlast te voorkomen, heeft de ontwikkelaar besloten om het gebouw te verkleinen, waardoor er meer parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Desalniettemin blijft het aantal parkeerplaatsen onder de bestaande algemene norm.

De parkeernormen van de gemeente Oss zijn moeilijk toepasbaar op de voorliggende bijzondere locatie naast de snelweg. Om deze reden is een extern bureau uitgegaan van ervaringscijfers van min of meer vergelijkbare objecten. In het schetsontwerp van de ontwikkelaar zijn er 143 parkeerplaatsen opgenomen. Op basis van de algemene gemeentelijke parkeernormen gebaseerd op 'restaurants' zouden meer parkeerplaatsen nodig zijn. Uit functiespecifieke ervaringscijfers van bureau Goudappel Coffeng blijkt dat de parkeervraag van snelweg-horeca beduidend lager is dan de parkeervraag van een algemeen restaurant. Daarnaast verwacht de ontwikkelaar dat (jeugdig) horecapersoneel uit de omgeving slechts in beperkte mate met de auto komt. De voorgestelde 143 parkeerplaatsen is gebaseerd op cijfers van de vergelijkbare projecten 'Foodcourt A50 Uden' en 'Foodcourt De Vrolijkheid A28 Zwolle'. Deze locaties kunnen als referentieprojecten gezien worden.

1.2 Solitaire horecalocatie wringt met bestaand beleid
Als we voorliggend verzoek toestaan, ontstaat er door de doorsteek naar het achterland een solitair gelegen horecavoorziening van grote omvang in het buitengebied. Bestaand beleid is om

horecavoorzieningen te concentreren in de daarvoor geschikte gebieden in de kernen. De verbinding met het achterland kan ervoor zorgen dat de horeca in de omliggende kernen te maken krijgt met extra concurrentie. Echter, de afgebrande horecavoorziening De Geffense Barrière was ook al bereikbaar voor het achterland. Een nieuwe ontwikkeling is dit dus niet. De oriëntatie van het pand was voorheen wel vooral gericht op de snelweg. De nieuwe Brier59 zal zowel op de snelweg als op het achterland georiënteerd zijn.
Het Centrummanagement Oss (CMO) en Koninklijke Horeca Nederland (KHN) zijn benaderd om hun mening te geven over een dergelijke ontwikkeling. Zowel het CMO als het KHN zijn positief over deze ontwikkeling en verwachten geen problemen met de omliggende centra.

1.3 Solitaire kantoorlocatie wringt met bestaand beleid
Voor de kantoorfunctie geldt hetzelfde als voor de horecafunctie. Als een verbinding met het achterland wordt gerealiseerd, ontstaat er een solitaire kantoorlocatie buiten de daarvoor aangewezen stedelijke gebieden. Solitaire kantoorlocaties passen niet binnen het bestaande algemene kantorenmarktbeleid van de gemeente Oss. De gemeente Oss richt zich vooral op kantoorlocaties op multimodale knooppunten. Ook is er volgens het kantorenmarktbeleid beperkt behoefte aan kantoorruimte. In het kantorenmarktbeleid is opgenomen dat er een voorkeur uitgaat naar sterke centraal gelegen kantoorlocaties. Echter, door de snelweglocatie, het flexibele kantorenconcept en de combinatie met de horecavoorziening wordt er een modern concept ontwikkeld dat mede in kan spelen op de komst van het bedrijventerrein Heesch-West.
Daarnaast heeft over de kantoorfunctie regionale afstemming plaatsgevonden met positief resultaat.

1.4 Bewoners kunnen overlast ervaren
Het beperkte aantal omwonenden kan meer overlast ervaren. Er komt namelijk meer verkeer af op de horeca- en kantorenvoorziening dan op een braakliggend terrein. Een toename van gebruikers zal overigens altijd van toepassing zijn aangezien op deze locatie al circa 10 jaar lang geen bedrijvigheid meer plaatsvindt.

2.1 Reclamemast is hoger dan het stedenbouwkundige advies
De reclamezuil is opgenomen als een integraal onderdeel van (de architectuur van) het gebouw. Door de ‘open’ uitvoering is de zuil een passend onderdeel van (de architectuur van) het gebouw. De gevraagde reclamezuil is 40 meter hoog. De ontwikkelaar heeft deze hoogte nodig omdat horecapartijen deze eis veelal stellen vanwege de zichtbaarheid van de reclame. Dit is extra van belang omdat de Geffense Barrière geen zelfstandige ontsluiting heeft vanaf de A59, maar min of meer ‘verscholen’ ligt achter het tankstation. De aandacht van de automobilist moet dus ‘extra’ getrokken worden om een concept op deze plek tot een succes te maken. Stedenbouwkundig hadden wij liever de hoogte teruggebracht tot 30 meter, waarmee de impact (zichtbaarheid) vanuit het aangrenzende landelijk gebied beperkter is. Gelet op het belang van de hoogte voor de initiatiefnemers en het belang van onze gemeente bij de voorgestelde ontwikkeling zijn wij bereid met 40 m hoogte in te stemmen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van de procedure en planschade worden op de initiatiefnemer verhaald middels een intentieovereenkomst en daaropvolgend een anterieure overeenkomst. Indachtig de nieuwe lijn streven wij ernaar om zoveel mogelijk voorbereidende werkzaamheden bij de initiatiefnemer te beleggen en ons te concentreren op onze toetsende rol.

b. Privacy

Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie

Het plan is al in de media verschenen. De Dorpsraad Geffen is geïnformeerd. De initiatiefnemer start de omgevingsdialoog op nadat het college een besluit heeft genomen.

d*. Uitvoering*

Nadat het besluit is genomen kan er een bestemmingsplanprocedure opgestart worden.

e. Overlegd met

Intern: IBOR en VTH

Extern: Koninklijke Horeca Nederland (KHN), Centrummanagement Oss (CMO), Kopgroep Economie & Ruimte (RRO) en Rijkswaterstaat (RWS)

Bijlagen

- Principeverzoek
- Impressies

Samenvatting

De eigenaar van de Geffense Barriere wil deze locatie herontwikkelen. De ontwikkeling bestaat uit één gebouw van circa 1.400m2 horeca en 800m2 kantoor. Gezien de impact van deze ontwikkeling wordt aan het college gevraagd of zij deze ontwikkeling voorstelbaar vinden en daarmee instemmen om de bestemmingsplanprocedure op te starten.