Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Geffense Barrière'

Datum	19 oktober 2021	**Naam en telefoon**	B. Tax , 9327
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Geen inspraakprocedure te volgen voor dit plan;*
2. *De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Geffense Barrière' ter visie te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;*
3. *Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden;*
4. *Het ontwerpbestemmingsplan 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. De kantoorvoorzieningen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden, waarbij de gehele ontwikkeling een passende bestemming krijgt. Het ontwerpbestemmingsplan en de onderzoeken voor het bouwplan zijn inmiddels gereed voor terinzagelegging.

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 is 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.

Op de verdieping komt circa 800m2 kantoorruimte. Deze kantoorruimte wordt opgedeeld in onafhankelijke kantoren, flexplekken, spreekkamers en vergaderzalen.

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 Inspraak is niet nodig omdat het hier om een klein plan gaat.
Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Omdat het plan voortbouwt op de horeca bestemming die er al lag is dit plan niet dermate afwijkend dat vooroverleg noodzakelijk is. We gaan dan ook direct een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

1.2 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft niet geleid tot opmerkingen.
Het bestemmingsplan is voorgelegd aan Rijkswaterstaat, het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en Veiligheidsregio Brabant Noord. Deze instanties hadden enkele opmerkingen over de motivering van het plan. De motivering is aangevuld en aangepast.

2.1 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.

2.2 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 met 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.

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 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.

2.3 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.

2.4 Duurzaam gebouw
De ontwikkelaar streeft ernaar om het vastgoed en omliggende 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 bestemmingsplan- en vergunningsprocedure verder uitgewerkt worden.

2.5 Er is een omgevingsdialoog gevoerd
Door de ontwikkelaar is in een vroegtijdig stadium contact opgenomen met de direct omwonenden. In eerste instantie is dit per brief gebeurd. Enkele omwonenden zijn in een persoonlijk gesprek geïnformeerd.

Met name vanuit enkele omwonenden aan de Kraaijeven zijn zorgen geuit omtrent een eventuele doorsteek vanuit de Kraaijeven naar de projectlocatie, en de daarmee samenhangende extra verkeersbelasting op de Kraaijeven. Aan de omwonenden is medegedeeld dat dit niet aan de orde is. Met de direct omwonenden zal blijvend informatief contact gehouden worden door de ontwikkelaar. Alle correspondentie is door de ontwikkelaar in een logboek verwerkt.

3.1 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan.
Uit onderzoek komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan. Ook parkeren kan in het plangebied worden opgelost. Niet alle parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, maar er is voldoende plaats in de openbare ruimte om dit op te vangen.

3.2 Een milieueffectrapportage (MER) is niet nodig.
Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht tot vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De aanmeldnotitie die hierbij hoort, is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken
Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Omdat het om een "eenvoudig" bestemmingsplan gaat, is het voldoende om het ter kennisneming aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

1.2 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 Coffeng. 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 die niet ziet op dit soort locaties.

1.3 Landschappelijke inpassing dient uitgewerkt te worden

Er dient nog een goed landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden. Het aanwezige groen belemmert de aanleg van parkeerplaatsen. Het behoud van het huidige groen op deze locatie maakt dat er nog minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Om die reden is er voorgesteld om het landschappelijke inpassingsplan de komende periode uit te werken, zodra er meer duidelijkheid komt over de concrete invulling van het plan.

1.4 Bewoners kunnen overlast ervaren

Het beperkte aantal omwonenden kan meer overlast ervaren. Er komt namelijk meer verkeer af op de nieuwe horeca- en kantorenvoorziening dan op het al circa tien jaren braakliggende terrein. Ook kan er visuele overlast ervaren worden. 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.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van de procedure worden op de initiatiefnemer verhaald middels een anterieure overeenkomst. Deze kosten zijn al betaald.

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

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging vindt er een informatieavond plaats. De dorpsraad van Geffen heeft al eerder kennisgenomen van dit plan.

d*. Uitvoering*

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kan de omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van het gebouw en de omgeving.

e. Overlegd met

Intern: IBOR, RO en VTH, Gery van Uuden

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

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan ‘Geffense Barriere’ bestaande uit regels, verbeelding, toelichting met bijlagen.

Samenvatting

De eigenaar van de Geffense Barrière wil deze locatie herontwikkelen. De ontwikkeling bestaat uit één gebouw van circa 1.400m2 horeca en 800m2 kantoor. Er wordt voorgesteld om de inspraakprocedure over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.