

Van: Rooij, Wesley van (ZN) <wesley.van.rooij@rws.nl>

Verzonden: Wednesday, July 21, 2021 9:40:23 AM

Aan: 'Liempt, Mendy van' <M.van.Liempt@oss.nl>

Onderwerp: RE: Voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg 38 Geffen (De Geffense Barrière)

Geachte mevrouw Van Liempt,

In het kader van het vooroverleg heb ik van u onderstaand verzoek ontvangen.

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling op het perceel van het voormalige wegrestaurant Geffense Barrière mogelijk. Op het terrein wordt in een combinatie van horeca (met drive-thru en terras), een gezamenlijke zitruimte in de vorm van een atrium en kantoorruimte, een reclamezuil en buitenruimte voorzien. Het omliggende gebied wordt ingericht ten behoeve van parkeer- en groenvoorzieningen.

In mijn mail van 29 juni jl. heb ik bij de gemeentelijk projectleider mijn zorgen kenbaar gemaakt over het bouwen van het toekomstige bedrijfspand op korte afstand van de rijksweg. Indien de rijksweg ooit verbreed zou moeten worden, zal direct een knelpunt ontstaan. Ik heb gevraagd of de gemeente deze zorgen deelt en of zij ontwikkelaar wil verzoeken om hun plannen te heroverwegen, waarbij bebouwing verder van de rijksweg wordt gesitueerd. In de reactie van 2 juli jl. geeft de gemeentelijk projectleider aan, na overleg met de verantwoordelijk wethouder, geen basis of argumentatie te hebben om op terug te vallen waarop de gemeente haar standpunt kan wijzingen. Om die reden is door de gemeente aangegeven de ontwikkeling ongewijzigd te laten.

Ten aanzien van de voorliggende stukken en in het bijzonder de plantoelichting heb ik de volgende opmerkingen.

- In paragraaf 3.4. *Verkeer en Parkeren* is aangegeven dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via een doorsteek vanaf de verzorgingsplaats de Geffens Barrière (staatseigendom), maar niet via een directe afslag vanaf de autosnelweg naar de planlocatie. Tevens zal er sprake zijn van een ontsluiting op de Rijksweg in de zuidwesthoek van de planlocatie, waar een bestaande ontsluitingsstructuur al aanwezig is. Rijkswaterstaat heeft aangegeven alleen medewerking te kunnen verlenen als parkeerlocaties fysiek van elkaar worden gescheiden, zodat er geen sluipverkeer kan komen. In het schetsvoorstel (afbeelding 3:10) is geen scheiding aangebracht tussen parkeerplaatsen bereikbaar vanaf het hoofdwegennet en vanaf het onderliggend wegnnet. Ik verzoek u deze scheiding hierop aan te geven.
- Tussen de interne infrastructuur en de snelweg A59 wordt, zoals verwoord in *paragraaf 3.3. Functionele karakteristiek*, een lage afscheiding gerealiseerd om verblinding door koplampverlichting van autoverkeer te voorkomen. Ik ga ervan uit dat dit geldt voor zowel het verkeer door de drive thru als het verkeer op het parkeerterrein.
- In paragraaf 3.6. *Beeldkwaliteit* is aangegeven dat er een in het oog springende reclamezuil van maximaal 40 meter hoogte zal worden opgericht en dat aan de gevel van het gebouw zelf ook, op een ingetogen wijze, signing en reclame worden aangebracht. De zuil zal voorzien worden van led-verlichting en met met name gebruikt worden voor branding en niet zozeer voor reclameboodschappen. De frequentie van de bewegende (verspringende) beelden en teksten is laag per minuut. Uit een oogpunt van verkeersveiligheid (blikveld van bestuurders en afleiding) wordt de reclamezuil tussen de 60° en 90° ten opzichte van de rijrichting gepositioneerd. In gesprek van Rijkswaterstaat met de ontwikkelaar is gesproken over een signaleringsmast met logo's van de aanwezige bedrijven (en niet van een reclamemast/-zuil met verspringende beelden). Dit is recent door ontwikkelaar aan mij bevestigd. Ik verzoek u het bestemmingsplan hierop aan te passen. Rijkswaterstaat toetst de reclame-uitingen aan het kader Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2011/10/12/beoordeling-van-objecten-langs-autowegen-en-autosnelwegen>). Ik verzoek u het beoordelingskader als randvoorwaardelijk kader te stellen bij het beoordelen van een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag. Ik verzoek u dan ook voorwaarden hiervoor in de planregels op te nemen en Rijkswaterstaat als wegbeheerder adviesrecht te verlenen.
- In paragraaf 5.4 *Mobiliteit en parkeren* wordt ingegaan op de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan. In het gesprek met ontwikkelaar is een (schets)ontwerp verkeersafwikkeling met verkeerkundige onderbouwing (opgesteld door Goudappel) gedeeld. Ik verzoek dit stuk aan het bestemmingsplan toe te voegen.
- In de *waterparagraaf (5.5)* is aangegeven dat er als gevolg van een beperkte toename van verharding er geen sprake is van een compensatieverplichting. Mocht ontwikkelaar er voor kiezen een deel van het hemelwater af te koppelen van de riolering, dan dient dit op eigen gronden te geschieden. Standpunt vanuit de wegbeheerder van de A59 is dat er geen medewerking wordt verleend aan het lozen van hemelwater op areaal van Rijkswaterstaat.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. W.M.H. (Wesley) van Rooij
Adviseur Ruimtelijke Ordening

.....
Afdeling Netwerkontwikkeling en Visie (NOV)
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Bezoekadressen:

Avenue Ceramique 125 | 6221 KV Maastricht | **D2-blok**

Zuidwal 58 | 5211 JK 's-Hertogenbosch | **A1-vleugel (open ruimte)**

Postadres:

Postbus 25 | 6200 MA Maastricht

.....
M 06 54 90 17 46

wesley.van.rooij@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl/zakelijk/zakendoen-met-rijkswaterstaat/samenwerking-met-andere-overheden/RO-plannen

.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

Vrijdag is mijn vaste thuiswerkdag

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hanteert voor ro-gerelateerde mails het volgende mailadres: roplannenzuidnederland@rws.nl

Wij verzoeken u vriendelijk dit mailadres te gebruiken voor het aanbieden van ruimtelijke plannen en daaraan gerelateerde zaken.