

Gemeente Oss

T.a.v.: college van burgemeester en wethouders

Postbus 5

5340 BA OSS

's-Hertogenbosch, vrijdag 15 mei 2020

Onderwerp: 20200504 PRINCIPE-VERZOEK BRIER59

Geacht college,

Hierbij sturen wij u onze voorlopige plannen ten aanzien van de herontwikkeling van de Geffense Barrière aan de Rijksweg 38 te Geffen. Op woensdag 1 april 2020 hebben wij per e-mail onze plannen ambtelijk ingediend en voorzien van een begeleidend schrijven. De insteek van deze e-mail was om te verkennen op welke onderdelen ruimte gevonden kon worden in het nog vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Oss 2020. De voorziene ontwikkeling past namelijk niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012.

Na ambtelijk overleg hebben wij afgesproken dat we voor onze ontwikkeling een nieuwe bestemmingsplanprocedure gaan doorlopen. Voordat gestart kan worden met opstellen van dit bestemmingsplan is een principe-uitspraak over de voorgenomen ontwikkeling van uw college gewenst. Op 30 april hebben wij om deze reden het bijgevoegde plan gepresenteerd aan Bram Taks, projectleider binnen uw gemeente, en wethouders dhr. Van der Schoot en dhr. Den Brok. Hierbij hebben we afgesproken dat aan de hand van dit principeverzoek uw college een standpunt in zal nemen over de voorgenomen ontwikkeling.

Brier59

Sinds het wegrestaurant in 2009 is afgebrand zijn er verschillende plannen aan uw college gepresenteerd om een nieuwe invulling te geven aan deze zichtlocatie aan de snelweg A59. Voorliggend plan, Brier59, is anders. Brier59 wordt het nieuwe visitekaartje van de gemeente Oss voor alle passanten tussen Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Het wordt een plek waar (nieuwe vormen van) werken samenkomen met ontspanning en vermaak, zowel voor bezoekers als voor bewoners en ondernemers binnen de gemeente. Dit alles in één gebouw wat aanspreekt, uitnodigt en duurzaam wordt uitgevoerd. Met deze plannen krijgt een plek zonder aanzien en met overlast voor omwonenden een toekomstbestendige invulling. Hieronder wordt per planonderdeel kort een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling.

a) Massa en bouwhoogte;

Het ontwerp is tot stand gebracht in samenwerking met EVE architecten (architect met veel ervaring met snelweglocaties en horeca). Het gebouw wordt grotendeels binnen het bestaande bouwblok gepositioneerd evenwijdig aan de snelweg. Er is gekozen voor een modern ontwerp "met snelheid" dat in haar vormgeving rekening houdt met de snelheid van de passerende auto's. In het ontwerp wordt veel glas gebruikt om het gebouw transparant te maken, daarmee optisch te verkleinen en de directe omgeving te verbinden met het gebruik. Voor het overige gaat het ontwerp uit van natuurlijke kleurstellingen en het gebruik van duurzame materialen. Dit om het gebouw wel herkenbaar te maken, maar ook goed te laten passen in de omgeving.

In het geldende bestemmingsplan is ruimte voor een gebouw met een footprint van 2000 m². In het huidige ontwerp zit circa 1700 m² begane grond opgenomen. Wij sluiten niet uit dat we in een vervolg nog verdere verfijning zullen zoeken in deze maatvoering waarbij we de max van 2000 m² begane grond niet zullen overschrijden.

De maximale toegestane goothoogte is 6 mtr en de maximale nokhoogte is 11 mtr. In onze opzet kiezen we voor twee lagen met plat dak. De dakrand zal hierdoor op circa 9 mtr gerealiseerd worden. Daarnaast willen we rekening houden met een dakopbouw. Deze dakopbouw is nu circa 1 tot 2 mtr hoger dan de dakrand. Een verhoging van de toegestane goothoogte is daarmee noodzakelijk. Omdat er binnen de toegestane bouwhoogte gebleven wordt en door toepassing van een plat dak eerder invulling gegeven kan worden aan enkele duurzaamheidsambities (zie hierna) vinden wij deze verhoging passend.

b) Duurzaamheid;

Wij streven ernaar om het vastgoed en omliggend terrein intern als eigendom te houden. Hierdoor zijn we ook in staat om duurzame ambities te integreren in de verdere planvorming. De haalbaarheid hiervan hangt onder andere af van de mogelijkheden om de door ons gewenste plannen te realiseren. In de volgende fase van dit project willen wij de volgende aspecten nader onderzoeken op haalbaarheid;

- 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;

Wij zouden graag samen met de gemeente onderzoeken of er subsidies beschikbaar zijn om dit initiatief verder te ondersteunen.

c) Functies;

De basis voor de ontwikkeling van Brier59 is gelegen in de functies horeca en kantoor/dienstverlening. Op dit moment heeft het ontwerp op de begane grond horeca (voor m² zie ontwerp) en op de eerste verdieping kantoren / werkplekken.

De horeca is opgezet met diverse units voor verschillende gebruikers. Dit kan variëren van en wat groter restaurant zoals De Beren tot bijvoorbeeld een Pieperz. De kleinere eenheden hebben ieder haar eigen keukenvoorzieningen en kunnen tevens gebruik maken van het gezamenlijke atrium. Dit atrium is tevens het entreegebied tot de horeca. In dit atrium worden zitplekken gerealiseerd waar de gasten gezamenlijk het eten/drinken kunnen nuttigen. Dit atrium is het hart van het plan met een hoogte van twee verdiepingen. De horeca zal aan de voorzijde voorzien van een drive-thru zodat gasten per auto ook gebruik kunnen maken van de eetgelegenheden. Aan de buitenzijde wordt tevens rekening gehouden met een terras. Toevoeging van deze horecaconcepten zijn ons inziens een aanvulling op de horeca in het centrum van Oss en vormen geen concurrentie. Wel is het een aanvullende plek voor ontspanning en vermaak van de eigen bewoners binnen de gemeente en biedt het mogelijkheden tot extra werkgelegenheid.

De eerste verdieping wordt ingericht met werkplekken. Deze werkplekken kunnen bestaan uit onafhankelijke kantoren, flexplekken en bijvoorbeeld spreekkamers. Wij zien een grote behoefte aan dit soort werkplekken gezien de goede bereikbaarheid, de zichtbaarheid aan de snelweg en de ligging ten opzichte van Vorstengrafdonk en Heesch-West. Met name deze laatste zal zorgen voor een flinke behoefte aan werkplekken, vergaderplekken en ontmoetingsplekken voor bezoekers van deze bedrijventerreinen. Daarnaast vindt er op dit

moment overleg plaats met de heer Jasper van Wordragen om te onderzoeken in hoeverre het starterssucces Oss en Bizztopia betrokken kunnen worden in de verdere invulling.

Voor een duurzame en toekomstbestendige exploitatie van deze ontwikkeling en het gebouw is het van groot belang dat we in overleg met de gemeente Oss zorgen voor de nodige flexibiliteit in het toekomstige bestemmingsplan qua functies. Denk hierbij aan het uitruilen van m2 tussen horeca en kantoor, toevoegen van andere nevenfuncties zoals dienstverlening.. Wij gaan graag met de gemeente hierover in gesprek. Hoe kijkt de gemeente bijvoorbeeld aan tegen kleinschalige detailhandel als bijvoorbeeld een shop-in-shop?

Aan de achterzijde van het gebouw zal het terrein worden ingericht als parkeerterrein. Meer hierover volgt in onderdeel d).

d) Verkeer, parkeren en ontsluiting;

Het plan wordt aan twee zijden ontsloten. Enerzijds via de parallelweg Rijksweg en anderzijds via de verzorgingsplaats/afrit A59. Deze tweezijdige bereikbaarheid is van cruciaal belang in de haalbaarheid van deze ontwikkeling omdat alleen de bereikbaarheid via de snelweg niet rendabel is voor een businesscase

In het voortraject hebben wij al enkele malen een zeer constructief overleg gevoerd met Rijkswaterstaat. Het is overduidelijk dat ten allen tijden een menging van verkeersstromen voorkomen moet worden. Verkeer van de snelweg mag niet via deze locatie in het achterland terecht komen en vice versa. Dit leidt tot sluipverkeer wat ongewenst is voor Rijkswaterstaat, u als gemeente en ons als terreineigenaren.

Wij zullen dit in een nader stadium verder uitwerken met onze adviseur Goudappel Coffeng maar denken hierbij aan het fysiek scheiden van het terrein tussen achterland en snelweg. Of het toepassen van kentekenherkenning zodat autoverkeer altijd via dezelfde route het terrein moet verlaten als dat ze zijn opgekomen.

Het gebied achter het gebouw wordt maximaal ingevuld met parkeerplaatsen. Omdat de invulling een unieke combinatie vormt waar geen vaste parkeernorm op toegepast kan worden, zouden wij graag in overleg met de deskundigen van uw gemeente en Goudappel Coffeng in onderling overleg deze normering bepalen. Hiermee dienen we onder andere rekening te houden met de omloopsnelheid van onze horecabezoekers in tegenstelling tot andere restaurants. En de ligging ten opzichte van de verzorgingsplaats en tankstation waar ook al de nodige parkeerplaatsen aanwezig zijn is ook relevant in deze normering. Uiteraard willen we voldoende parkeerplaatsen realiseren om parkeeroverlast in de omgeving voorkomen.

e) Reclameaanduiding;

Wij hebben in samenwerking met Haco onderzoek gedaan naar de zichtbaarheid van reclame-uitingen op deze locatie. Na diverse gesprekken met mogelijke eindgebruikers staat vast dat zichtbaarheid voor de afslag van cruciaal belang is. Bezoekers besluiten in een split second of men de afslag wel/niet neemt voor een tussenstop. In overleg met Rijkswaterstaat is het beperkt mogelijk om op de afslagborden reclame toe te passen. Hierop is niet meer dan één logo toegestaan en daarmee onvoldoende.

Daarom is het van belang dat we reclame maken op hoogte. Deze wens is in het voortraject besproken met Bram Taks en Edwin van der Velden, ambtenaren binnen uw gemeente. Hieruit kwam naar voren dat een solitaire mast met een hoogte van 40mtr stedenbouwkundig niet wenselijk is. In onderling overleg hebben wij daarom een lagere mast ontworpen met een hoogte van 30mtr. Deze hoogte is minimaal benodigd om op tijd zichtbaar te zijn. De heer van der Velden gaf aan deze hoogte beter voorstelbaar te vinden alsmede de integratie van een reclamezuil in het ontwerp.

In overleg met de architect hebben we deze opzet van reclame-mast nu opgenomen in het ontwerp en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de uitstraling van het gebouw. Door de mast 'open' uit te voeren en in een donkere kleurstelling wordt, ondanks de hoogte, geborgd dat dat het een passend element is. Wij zijn er van overtuigd dat het concept zoals genoemd in het gebouw zoals voorgesteld werkt en een nieuw icoon voor uw gemeente kan worden.

Na reactie van uw gemeente op dit principeverzoek en het verder aanscherpen van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn wij voornemens om de omgevingsdialoog op te starten. In nauw overleg met de omgeving zullen wij onze plannen verder gaan verfijnen en toelichten.

Bovenstaande en bijgevoegde planvorming is met alle zorg tot stand gebracht in samenwerking met onze partners. Onze partners zijn:

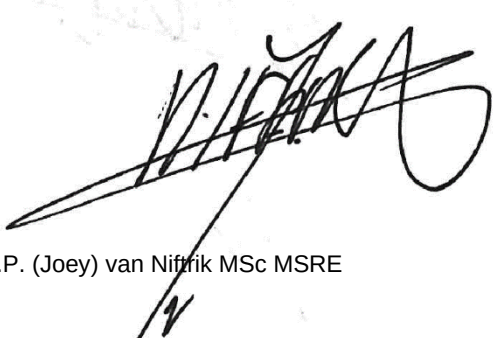
- EVE architecten voor het ontwerp;
- Goudappel Coffeng voor advies met betrekking tot parkeren en verkeersafwikkeling;
- Rho Adviseurs voor ruimtelijke ordening;
- Colliers International marktonderzoek en marktbenadering horeca en office;
- Haco reclame, voor onderzoek naar zichtbaarheid en reclame-uitingen;

Wij hopen u hiermee voldoende inzicht gegeven te hebben in het door ons gewenste plan op de locatie van de voormalig Geffense Barrière. Wij zien deze plannen als een mooie start en kans om samen van deze doorn in het oog een ware eyecatcher te realiseren als visitekaartje bij de entree van Oss.

Voor nadere toelichting of overleg zijn wij uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Stein ontwikkelt B.V.



J.P. (Joey) van Niftrik MSc MSRE

Bijlagen:

- 1) Ontwerp EVE architecten, d.d. 31-03-2020
- 2) Visualisaties BRIER59, d.d. 28-04-2020