Datum

1 februari 2022

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan ‘Geffense Barrière’		2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Geffense Barrière’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgffbarriere-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Geffense Barrière’’
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Geffense Barrière’’
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te verzoeken om binnen 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot publicatie van het vastgestelde De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan ‘Geffense Barrière’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgffbarriere-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Geffense Barrière’’
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Geffense Barrière’’
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te verzoeken om binnen 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Volgvel	Ons kenmerk
2	VELD_kenmerkvervolgvel

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 partijen. 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 heeft van 28 oktober tot en met 8 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingekomen. In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wordt hier nader op ingegaan.

Wat houdt de ontwikkeling in?

Het plan is om op Rijksweg 38 een gebouw te realiseren, projectnaam Brier59. 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 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. Er is gekozen voor een harde scheiding. Dat betekent voor het achterland dat de auto aan de westkant geparkeerd moet worden en dat je door een poort/hek moet lopen om bij het gebouw te komen. De ontwikkelaar geeft aan dat bediening van het achterland noodzakelijk is, wil het project überhaupt rendabel zijn.

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

Volgvel	Ons kenmerk
3	VELD_kenmerkvervolgvel

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 in onze gemeente voor een aantrekkelijke locatie langs de snelweg 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 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie reacties (zienswijzen) ontvangen. We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dat is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen.

1.2 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.

1.3 Kantoren zijn mogelijk
Op de verdieping van de Brier59 wordt maximaal 800m2 kantoorruimte gerealiseerd. Een deel van de kantoorruimte wordt bezet door het bedrijf van de ontwikkelaar zelf (STEIN). 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.

1.4 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.

1.5 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 vergunningsprocedure verder uitgewerkt worden.

1.6 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.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Belanghebbenden kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

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 is (nog) niet concreet
Landschappelijke inpassing is geen verplichting vanuit provinciaal beleid.
Als bijlage bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Deze is (nog) niet concreet. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verder uitgewerkt. Mogelijk moet bestaand groen wijken. Dit is een gevolg van het feit dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen moeten worden.
Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk groen behouden moet blijven of op een andere manier (denk aan groen op het gebouw) aangelegd moet worden.

1.4 Bewoners kunnen overlast ervaren
Een beperkt 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

Volgvel	Ons kenmerk
6	VELD_kenmerkvervolgvel

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Volgvel	Ons kenmerk
7	VELD_kenmerkvervolgvel

b. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl.

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in het Gemeenteblad en in Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Intern: IBOR, RO en VTH, Gery van Uuden

Extern: Dorpsraad Geffen, Koninklijke Horeca Nederland (KHN), Centrummanagement Oss (CMO), Kopgroep Economie & Ruimte (RRO), Rijkswaterstaat, provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas

Volgvel	Ons kenmerk
8	VELD_kenmerkvervolgvel