Datum

9 maart 2021

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Bierbrouwerij Oijen – 2020’	4438335	Diversen

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan ‘Bierbrouwerij Oijen – 2020’ gewijzigd vast te stellen op basis van dit raadsvoorstel en bijgaande stukken: raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan ‘Bierbrouwerij Oijen – 2020’ met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De eigenaar van de bierbrouwerij gelegen aan de Oijense Bovendijk 61 in Oijen, heeft via een principeverzoek de gemeente verzocht om mee te werken aan de uitbreiding van de bierbrouwerij. De uitbreiding betreft een verruiming van de bestaande bedrijfsbebouwing tot 900 m^2 bruto vloeroppervlak, waarvan 650 m^2 is bedoeld voor inpandige horeca en een vergroting van het terras tot 400 m^2. Verder wordt in de bestaande bedrijfswoning een groepsaccommodatie toegestaan voor maximaal 12 personen, de locatie van chalets verhuist naar het westen van het plangebied en er komt een staanplaats voor campers. Tot slot krijgt de bierbrouwerij een eigen parkeervoorziening op eigen terrein en een nieuwe inrit vanaf de Kasteelstraat in Oijen.

In de afgelopen periode hebben we het bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben onder andere een viertal omwonenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen. Het bestemmingsplan is nu klaar om vastgesteld te worden.

Welk resultaat willen we bereiken?
We willen de gevraagde uitbreiding van de bierbrouwerij planologisch mogelijk maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Deze ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid
Het vestigen van zelfstandige horeca op deze locatie is onder een aantal voorwaarden voorstelbaar op basis van de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015.

1.2 Versterking van vrijetijdseconomie, recreatie en toerisme
De bierbrouwerij draagt bij aan de versterking van vrijetijdseconomie, recreatie en toerisme in het Maasgebied. In de visie 'Verbinden en Vertellen' (Recreatie en Toerisme 2020-2023) wordt de bierbrouwerij aangehaald als een van de trekpleisters in de gemeente Oss langs de Maas.

1.3 Oplossing parkeer- en verkeersproblemen
In de huidige situatie ervaren omwonenden verkeersoverlast en overlast van auto's die parkeren op de dijk. Het parkeren voor bezoekers wordt met dit bestemmingsplan op eigen terrein opgelost. Door de nieuwe ontsluiting aan de Kasteelstraat zal er minder verkeer via de dijk stromen.

1.4 Ruimtelijk en milieu-hygiënisch verantwoord
Uit de onderzoeken blijkt dat de uitbreiding van de bierbrouwerij vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord is.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Deze ontwikkeling ligt gevoelig bij omwonenden en zij kunnen overlast ervaren
Uit de gesprekken met omwonenden en uit hun zienswijzen blijkt dat zij elke uitbreiding van de activiteiten op deze plek niet accepteren. Dit komt met name doordat zij in het verleden veel overlast hebben ervaren en de gemeente hebben verzocht om handhavend op te treden. Zij vrezen dat zij door de uitbreiding nog meer overlast zullen ervaren. Naar onze mening wordt de situatie na vaststelling van dit bestemmingsplan beter voor omwonenden.
De parkeerproblemen worden opgelost en in de planregels zijn de openingstijden beperkt. Daarnaast zijn in de planregels geluidsnormen opgenomen waaraan de bierbrouwerij moet voldoen.

1.2 De omvang van horeca is grootschalig
Door de uitbreiding van de horecafunctie met 650 m^2 en een terras van 400 m^2 is sprake van een grootschalige horeca. Het beleid van de gemeente staat grootschalige horeca in het

buitengebied in principe niet toe, tenzij er sprake is van maatwerk en dit wordt onderbouwd door de initiatiefnemer. Deze casus betreft maatwerk. In het horecagedeelte worden namelijk diverse functies gecombineerd. De bierbrouwerij heeft verder door Stec Groep een rapport laten opstellen ter onderbouwing van de behoefte aan een dergelijke horecafunctie op deze plek.

1.3 Er is beroep mogelijk tegen het vaststellingsbesluit
Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een viertal omwonenden heeft al aangegeven dat zij beroep zullen aantekenen tegen dit bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
De gemeente heeft met de bierbrouwerij een anterieure overeenkomst gesloten voor dit plan. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten en eventuele planschade. Deze kosten komen volledig voor rekening van de bierbrouwerij.

b. Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. De tervissielegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, Oss Actueel en op de gemeentelijke website.

c. Uitvoering
Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de bierbrouwerij aanvragen.

d. Overlegd met
Er is overleg gevoerd met het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio Brabant Noord. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan ook aan de Dorpsraad Lith voorgelegd.

Intern hebben we overleg gevoerd met de afdelingen IBOR, FC en VTH.