

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij-Oijen-2020'

Datum 10 maart 2020

Naam en telefoon A. Pogosian en M. van Rijn

Afdeling RO en VTH

Portefeuillehouders J.L.E.M.H. van der Schoot en
W.J.L. Buijs- Glaudemans

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
2. Antwoord te geven op de reacties en adviezen van de overleginstanties conform bijgaande 'Nota van vooroverleg ontwerpbestemmingsplan Bierbrouwerij-Oijen-2020'.
3. Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
4. Dit besluit ter kennisneming aan de Adviescommissie Ruimte te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Bij brief 2 december 2016 heeft de Bierbrouwerij Oijen (hierna: 'de Bierbrouwerij') uw college verzocht om planologisch medewerking te verlenen aan de uitbreiding van recreatieve- en bedrijfsmatige activiteiten aan de Oijense Bovendijk 61 in Oijen. De uitbreiding betreft op hoofdlijnen het vergroten van het plangebied, het vergroten van de bedrijfsbebouwing tot 900 m², het toestaan van zelfstandige horeca met een oppervlakte van 650 m², het vergroten van het terras tot 400 m², de toevoeging van een groepsaccommodatie met 6 kamers en maximaal 12 personen, het plaatsen van 10 chalets en het legaliseren van een aantal strijdige activiteiten buiten (zie voor een overzicht het bijgevoegde inrichtingsplan). De beoogde uitbreiding is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Na diverse overleggen met de Bierbrouwerij hebben wij ruimtelijke voorwaarden opgesteld waaraan de beoogde uitbreiding dient te voldoen. Deze voorwaarden zijn bestuurlijk besproken en geaccordeerd. In de afgelopen periode hebben wij in samenwerking met de Bierbrouwerij het ontwerpbestemmingsplan voorbereid en alle noodzakelijke (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de beoogde uitbreiding op deze plek ruimtelijk inpasbaar is. Daarom stellen wij uw college voor om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Eén van de doelstellingen van de Programmabegroting 2020-2023 betreft het versterken van de infrastructuur voor recreatie en toerisme in het buitengebied. In het buitengebied ligt veel potentie om de vrijetijdseconomie te versterken. Deze ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan het behalen van deze doelstelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

Wij streven ernaar om uiterlijk in het vierde kwartaal van dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan te hebben, zodat de realisatie van de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt. Met het terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan ontstaan tevens concreet zicht op legalisatie voor bepaalde strijdige activiteiten op het terrein van de Bierbrouwerij.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan past in het beleid van de gemeente

Het vestigen van zelfstandige horeca op deze locatie is onder een aantal voorwaarden voorstelbaar op basis van de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. In de structuurvisie voor het buitengebied en het recreatiebeleid staat dat we recreatie en toerisme aan de Maas willen stimuleren. Verder willen we op sommige plaatsen meer horeca toestaan. Dit plan past in dit beleid, omdat het leidt tot meer dagrecreatie en verblijfsrecreatie in het gebied langs de Maas. In de buurt van de bierbrouwerij vinden meer toeristisch-recreatieve ontwikkelingen plaats, zoals de ontwikkeling van Kasteel Oijen.

1.2 Versterking van vrijetijdseconomie en toerisme in buitengebied

Deze ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan het versterken van vrijetijdseconomie en toerisme in het buitengebied. Dat is ook één van de doelstellingen van de Programmabegroting 2020-2023.

1.3 Verbetering van ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

In de huidige situatie ervaren omwonenden veel verkeersoverlast en overlast van auto's die parkeren op de dijk. Door de aankoop van het naastgelegen perceel worden deze problemen opgelost. Het parkeren voor bezoekers vindt op eigen terrein plaats. Door de nieuwe ontsluiting aan de Kasteelstraat zal er aanzienlijk minder verkeer via de dijk stromen.

1.4 Legalisatie van strijdig gebruik

Sinds april 2019 loopt bij de gemeente een handhavingstraject tegen de strijdige activiteiten op het terrein van de Bierbrouwerij. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt een deel van deze strijdige activiteiten gelegaliseerd.

1.5 Ruimtelijk en milieu-hygiënisch verantwoord

Uit de ruimtelijke onderbouwing en onderzoeksrapporten zijn geen beletsen naar voren gekomen om deze ontwikkeling niet toe te staan.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Deze ontwikkeling ligt gevoelig bij omwonenden en zij kunnen overlast ervaren.

Uit de gesprekken met de omgeving is gebleken dat zij elke uitbreiding van de activiteiten op deze plek niet accepteren. Dat komt met name doordat zij in het verleden veel overlast hebben ervaren en dat is volgens hen nog steeds het geval. Zij zijn vooral bang dat de Bierbrouwerij zich niet zal houden aan de gestelde regels. Daarom hebben we in de planregels onder andere geluidsnormen en

sluitingstijden opgenomen. Hiermee kunnen we echter niet garanderen dat omwonenden geen overlast ervaren. In **de bijlage** treft u een overzicht aan van alle gevoeligheden en twistpunten tussen de Bierbrouwerij en de omwonenden. Verder is het van belang om op te merken dat de Bierbrouwerij eerder niet heeft ingestemd met een omgevingsdialoog voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De Bierbrouwerij staat inmiddels wel open voor een omgevingsdialoog, en heeft in het verleden op eigen initiatief overleggen gevoerd met omwonenden, maar in het kader van dit bestemmingsplan heeft de Bierbrouwerij aangegeven dat een omgevingsdialoog kan plaatsvinden nadat uw college heeft besloten dit plan in procedure te brengen.

1.2 Eerder hebben wij bij de Raad van State aangegeven dat sprake was van een planologische eindsituatie

Tijdens de beroepsprocedure bij de Raad van State over het vorige plan hebben we verteld dat er met de legalisering van de bierbrouwerij een planologische eindsituatie is bereikt op dit perceel. Nu vindt er toch uitbreiding van de activiteiten plaats. Wij kunnen dit motiveren en verklaren met de volgende argumenten:

- De bierbrouwerij heeft een verzoek ingediend om een aantal nieuwe activiteiten planologisch mogelijk te maken. We moeten dit verzoek, net als ieder ander verzoek, inhoudelijk beoordelen.
- Het betrekken van het perceel tussen de Kasteelstraat en de bierbrouwerij in het nieuwe verzoek leidt tot een geheel nieuwe situatie die vraagt om een nieuwe beoordeling. Met het betrekken van dit perceel is een uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk, waardoor ook activiteiten kunnen groeien.
- In 2015 heeft de gemeenteraad een nieuwe structuurvisie voor het buitengebied vastgesteld. In deze structuurvisie is nieuw, ruimer, beleid opgenomen voor horeca en toerisme en recreatie in het buitengebied. Dit plan past daarin.
- Het verplaatsen van het parkeerterrein en de auto-ontsluiting leidt tot minder verkeer op de dijk. Dit vinden wij een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

1.3 De omvang van horeca is grootschalig

Door de uitbreiding van de horecafunctie met 650 m² en een terras van 400 m² is sprake van een grootschalige horecagelegenheid. 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 en de Bierbrouwerij heeft Stec Groep een rapport laten opstellen ter onderbouwing van de behoefte aan een dergelijke horecafunctie op deze plek.

1.4 Aantal aanwezigen op het terrein

In het overleg met de gemeente van 23 januari lj., hebben omwonenden onder andere aangegeven dat op het terrein van de Bierbrouwerij op sommige dagen een groot aantal mensen aanwezig is. Zij gaven aan dat zij op die dagen te veel overlast ervaren door de aanwezigheid van zoveel mensen op het terrein en hebben de gemeente verzocht om het aantal aanwezigen te limiteren. Het akoestisch rapport neemt als uitgangspunt dat er 275 mensen op het terras aanwezig zijn. In de representatieve bedrijfssituatie is uitgegaan van een situatie met een volledig bezet terras en kinderen die gebruik maken van de speelobjecten. Dit wordt als maatgevend gezien ten opzichte van diverse groepsactiviteiten of trouwfeesten. Dit aantal zegt echter niet dat akoestisch gezien op het terrein niet meer mensen aanwezig mogen zijn, want het gaat om een gemiddelde geluidsbelasting per etmaal. Daarom heeft de ODBN (de omgevingsdienst) ons afgeraden het aantal aanwezigen strikt tot 275 te beperken. Uit de informatie die wij van de Bierbrouwerij hebben ontvangen, blijkt dat op heel drukke dagen het aantal aanwezigen kan oplopen tot 350 personen. Deze situatie zal zich slechts enkele keren per jaar voordoen. Daarom stellen wij uw college voor om in de nog te verlenen exploitatievergunning en maatwerkvoorschriften volgens het Activiteitenbesluit het aantal aanwezigen te beperken tot 350 personen voor de hele inrichting. Op deze wijze komen wij tegemoet aan de bezwaren van de omwonenden en krijgt de Bierbrouwerij enige ruimte bij heel drukke dagen.

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. Privacy

N.v.t.

c. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

De relevante instanties informeren wij over ons standpunt op hun vooroverlegreacties. Verder zullen wij de advocaat van omwonenden, voordat het ontwerpbestemmingsplan formeel ter visie gaat, per e-mail hiervan op de hoogte stellen.

d. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

e. Overlegd met

Gedurende de voorbereidingsfase van dit ontwerpbestemmingsplan hebben wij met diverse partijen overlegd.

Intern: afdelingen RO, VTH, LWE en IBOR.

Extern: de Bierbrouwerij, omwonenden, ODBN, provincie Noord-Brabant en overige overleginstanties.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan inclusief alle onderzoeken en nota van vooroverleg.
 - Het inrichtingsplan.
 - Bijlage met twistpunten.
-