



Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 25 juni 2013
Registratienummer: 2013-39
Agendapunt nummer: 6

Onderwerp

Museumbrouwerij De Kroon

Inleiding/aanleiding

Familie De Kroon (hierna: de initiatiefnemer) is eigenaar van de voormalige brouwerij De Kroon aan Koestraat 20. De initiatiefnemer wil de voormalige brouwerij transformeren tot museumbrouwerij. Dit plan omvat een combinatie van een museumbrouwerij, een huisbrouwerij en een café-restaurant rondom een overdekt terrasgedeelte. Het café-restaurant fungeert als economische drager van het museum. Het plan is gericht op behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Koestraat 20 overeenkomstig artikel 3.8. Wro zowel analoog als digitaal vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.BPOIKOESTR20201000-VAST, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 3.8 Wro geeft hiervoor de wettelijke basis. Hierin staat dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging het bestemmingsplan vaststelt. Dit betreft overigens geen fatale termijn.

1.2. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart 2013 t/m 17 april 2013 ter visie gelegen, zodat een ieder in de gelegenheid was om zienswijzen in te dienen. Daar heeft niemand gebruik van gemaakt.



1.3. Het plan past binnen de gemeentelijke ruimtelijke visie.

De oude brouwerij De Kroon ligt volgens de structuurvisie in de historische structuur van de kern Oirschot. De locatie maakt deel uit van een groter gebied dat is aangewezen als herontwikkelingsgebied. De herontwikkeling als museumbrouwerij sluit aan bij de strategie herstructurering en revitalisering. Die strategie is aan de orde in gebieden die niet meer functioneren, omdat de oorspronkelijke functie (in dit geval: industrie) is verdwenen en/of niet in de huidige tijd past. Met de nieuwe functie en de nieuwe uitstraling krijgt het gebied weer een kwaliteitsimpuls. Het behoud van industrieel erfgoed past in het cultuurbeleid van de gemeente en past goed bij de identiteit van Oirschot als Monument in het Groen. Dit plan past daarnaast binnen de gemeentelijke visie op toerisme en recreatie: een brouwerijmuseum vormt een welkome aanvulling op het bestaande aanbod. Een café-restaurant als economische drager is naar onze mening begrijpelijk en noodzakelijk, maar is niet een op zichzelf staand gegeven.

Het plan bevat meer bestemmingsruimte voor horeca (300 m2 in plaats van 200 m2) en terras (200 m2 in plaats van 100 m2) dan de direct aan de Markt gelegen horecagelegenheden. Dit heeft te maken met de specifieke situatie en locatie van de museumbrouwerij. Voor het overige is het plan gelijkgesteld met de mogelijkheden voor de overige horeca in het centrum.

1.4. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het plan om de brouwerij te herontwikkelen is getoetst aan relevante, actuele wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen milieuhygiënische of ruimtelijke belemmeringen opwerpt.

1.5. Om het plan te realiseren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan Centrum Oirschot (2008) zijn de brouwerij en de aangrenzende gronden bestemd voor Bedrijf. Om de herontwikkeling naar museumbrouwerij mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden. Daarbij moeten de museale en de horecafuncties een passende bestemming krijgen, evenals de bij deze functies horende, noodzakelijke parkeergelegenheid.

2.1. Het kostenverhaal is geregeld via een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht. Dit moet via een exploitatieplan, tenzij er vooraf een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar van het gebied waarin de kosten worden verhaald. Om de te maken kosten voor de realisatie van de ontwikkeling van de locatie Koestraat 20 te kunnen verhalen op de initiatiefnemer hebben wij met hem een overeenkomst gesloten op 26 februari 2013.

Risico's

Niet van toepassing.



Kosten en dekking

De met dit plan samenhangende kosten en de leges voor de procedure voor het bestemmingsplan verhalen wij op de initiatiefnemer op grond van de anterieure overeenkomst.

Draagvlak en Communicatie

De initiatiefnemer heeft het plan voor herontwikkeling tijdens een informatiebijeenkomst op 18 december 2012 aan belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter visie gelegen, zodat een ieder in de gelegenheid was om zienswijzen in te dienen. Daar heeft niemand gebruik van gemaakt.

Relatie met Toekomstvisie

De ontwikkeling draagt bij aan de identiteit Monument in het Groen.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Procedures, Planning en Uitvoering

De dag na publicatie van het besluit gaat een beroepstermijn in van zes weken. Er zijn geen zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend en het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan kan enkel beroep worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat er niet tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren is gebracht. Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan Koestraat 20 daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan Koestraat 20
- Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk raadpleegbaar bij griffier).

Oirschot, 28 mei 2013

burgemeester en wethouders,

Theo van Waes,
secretaris

Ruud Severijns,
burgemeester



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 25 juni 2013
Registratienummer: 2013-39

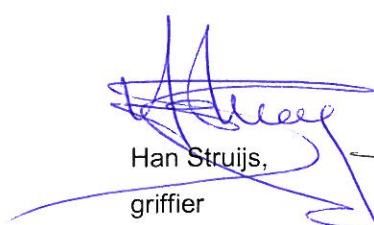
De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2013;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 4 juni 2013;

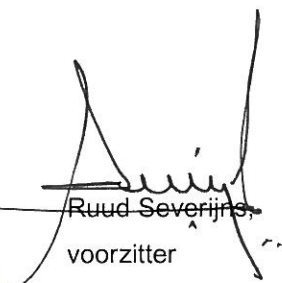
besluit:

1. het bestemmingsplan Koestraat 20 overeenkomstig artikel 3.8. Wro zowel analoog als digitaal vast te stellen met de volgende planidentificatie: NL.IMRO.0823.BPOIKOESTR20201000-VAST, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 25 juni 2013,

De gemeenteraad,


Han Struijs,
griffier


Ruud Severijns,
voorzitter