



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG 094 - Vaststelling TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand'
-----------	---

Raadsnummer	:	OG 094
Zaakdossier	:	-1.73/0208
Portefeuillehouder	:	Wethouder P.H.J. (Piet) Franssen
Ambtelijk team	:	Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	:	Dinsdag 28 april 2026
Datum commissievergadering	:	Woensdag 27 mei 2026
Commissie	:	Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	:	Woensdag 3 juni 2026

Samenvatting

Op 9 december 2025 heeft het college ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand'. Het TAM-omgevingsplan voorziet in het wijzigen van de bouwmogelijkheden en het gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Bierbrouwerij'. Waarbij de brouwerij in omvang wordt beperkt tot een maximale capaciteit van 2.000 hectoliter per jaar en er daarnaast een proeflokaal, ondergeschikte detailhandel, museum en horeca faciliteiten mogelijk worden gemaakt.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 20 december 2025 tot en met 30 januari 2026 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is in die periode 1 zienswijze ontvangen, deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand' en de daarbij horende regels, verbeelding en bijlagen te wijzigen. Wel wordt voorgesteld een ambtelijke wijziging door te voeren in de planregels m.b.t. Archeologie.

Voorgesteld besluit

De raad besluit met overname van de motivering van het voorstel en daarbij behorende nota van zienswijze:

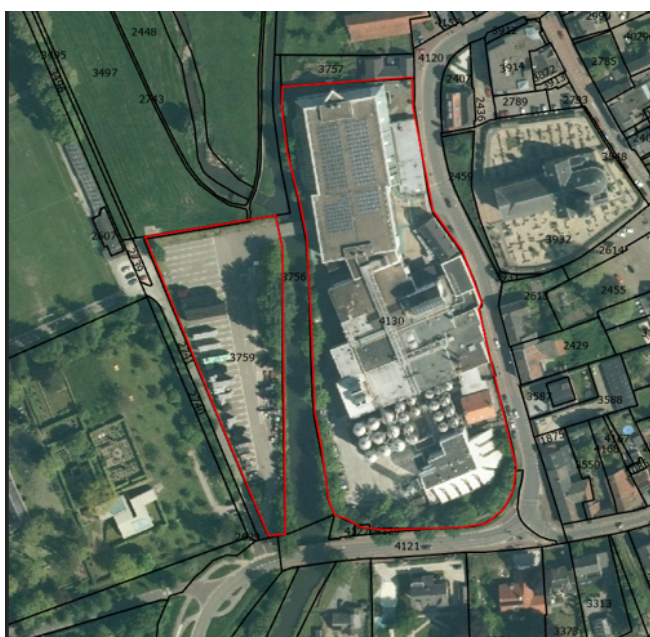
1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijze;
3. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand';
4. Het TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als in het GML-bestand NL.IMRO.1729.TAMOPBrandWijlre-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde verbeelding, motivering, regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen met inbegrip van de verwerking van de voorgestelde ambtelijke wijzigingen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Brand Bierbrouwerij in Wijlre heeft haar productielocatie recent verhuisd naar een locatie met een grotere brouwcapaciteit. Door de sloop van grote delen van de huidige productiefaciliteiten is ruimte ontstaan in het beekdal van de Geul. Heineken wil de resterende bebouwing behouden en in dienst te stellen van de beleving van het merk Brand en de vrij gekomen ruimte landschappelijk en parkachtig in te richten.

Voor deze voorgenomen herontwikkeling van de brouwlocatie in Wijlre is een ontwerp gemaakt waarbij de originele brouwlocatie plaats maakt voor een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, ondergeschikte detailhandel, museum en horeca faciliteiten.

De voorgenomen herontwikkeling van de brouwlocatie is echter niet in overeenstemming met het tijdelijke deel van het omgevingsplan van gemeente Gulpen-Wittern, bestemmingsplan 'Kern Wijlre'. De strijdigheid betreft met name dat in het bestemmingsplan Kern Wijlre horeca enkel van ondergeschikte betekenis is toegestaan.



Afb.1 Projectlocatie 2024



Afb.2 Projectlocatie Stedenbouwkundig ontwerp

Beoogd effect / doelstelling

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt beoogd om:

- Brand(bier) te behouden in Wijlre
- De brouwerij voor de toekomst te beperken tot een microbrouwerij.
- Zelfstandige horeca mogelijk te maken.
- De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden.
- De omgevingskwaliteit te verbeteren.

Voor Heineken is het hoofddoel voor de toekomstige invulling en vormgeving het bieden van een podium voor het merk Brand.

Argumenten

1.1 De zienswijze is binnen de ter inzage termijn ingediend.

Deze termijn liep van vanaf 20 december 2025 tot en met 30 januari 2026.

1.2 De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp TAM-omgevingsplan te wijzigen.

Zie hiervoor de nota van zienswijze.

2.1 Voorafgaand aan de procedure tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan heeft een ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp TAM-omgevingsplan is ter attentie van de gemeenteraad één zienswijzen ingediend. Ten behoeve van deze zienswijze is een nota van zienswijzen opgesteld (zie bijlage) waarin de zienswijzen van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de nota van zienswijzen.

3.1 Met de voorgestelde wijziging zijn de uitzonderingen afgestemd aan het actuele erfgoedbeleid.

Archeologisch vooronderzoek hoeft pas plaats te vinden bij ingrepen dieper dan 30cm en bij een te verstoren oppervlakte van meer dan 100m². In de nota van zienswijze is een lijst van (ambtelijke) wijzigingen opgenomen waarin de wijziging is benoemd.

4.1 Dit is nodig om enerzijds zelfstandige horeca mogelijk te maken en anderzijds de omvang van de brouwerij te beperken tot een micro brouwerij.

De horeca mogelijkheden worden conform de *Gulpener in Gulpen* beperkt tot maximaal categorie 3 (*middelzware horeca*). Hieronder vallen zaken waarbij de exploitatie geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd.

Door de omvang van de productiecapaciteit te beperken kan de brouwerij niet opnieuw uitgroeien naar een volwaardige productiegerichte brouwerij, zoals dat eerder het geval was. Het inleveren van de productiecapaciteit is op deze wijze een tegenprestatie voor de ruimere horecamogelijkheden, die onder het huidige bestemmingsplan enkel ondergeschikt mochten plaatsvinden.

4.2 De voorgenomen herontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

• Strategische visie

De herontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau.

• Toeristische visie Gulpen-Wittem: Midden in het Heuvelland (2016)

De herontwikkeling voldoet aan de doelstelling om in te zetten op het aantrekken van nieuwe toeristische en zakelijke markten.

• Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Met de verhuizing van de grootschalige productielocatie van Brand bierbrouwerij zal minder vrachtverkeer gebruik maken van de Brouwerijstraat. De nieuwe bezoekers kunnen

parkeren op eigen terrein. De toeristisch-recreatieve druk op de huidige infrastructurele voorzieningen blijft daarom beperkt.

4.3 De voorgenomen herontwikkeling past binnen het regionaal beleid.

- Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul
De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, versterkt het toeristisch-recreatieve aanbod met aandacht voor kwaliteit en seizoen spreiding en past binnen bestaand bebouwd gebied, zoals de structuurvisie voor schrijft. Bovendien koppelt het plan de nieuwe ontwikkelingen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030
De nieuwe invulling met een kleinschalige brouwerij, proeflokaal, museum en horeca draagt bij aan een onderscheidend, kwalitatief en duurzaam vrijetijdsaanbod dat Zuid-Limburg als merk versterkt. Het plan past binnen de visie om meer betekenisvolle ervaringen te creëren door het koppelen van erfgoed, streekproduct en beleving. Bovendien sluit het aan op de ambitie om toerisme beter te spreiden over de regio en jaarrond aantrekkelijk te maken, met behoud van leefkwaliteit voor bewoners en aandacht voor lokale identiteit.

4.4 De voorgenomen herontwikkeling sluit aan bij de eerdere ontwikkelingen bij de Gulpener bierbrouwerij.

In 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Gulpener Bierbrouwerij vastgesteld. De nu voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor de Brand locatie sluit qua begrippen en regelgeving zoveel mogelijk aan bij dat bestemmingsplan.

4.5 Waterschap en Provincie Limburg zijn positief over het plan

De concept stukken van het TAM omgevingsplan zijn aan het Waterschap en Provincie overlegd en de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Provincie Limburg heeft dan als reactie op het ontwerp laten weten dat men kan instemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan.

4.6 Er heeft participatie plaatsgevonden met een overwegend positief resultaat.

Bij de start van het traject (januari 2022) is gekozen voor een participatieproces, waarin alle relevante stakeholders vanaf het begin zijn betrokken. Met direct omwonenden /verenigingen, ketenpartners (provincie, waterschap) en ondernemers in de buurt zijn kennismakings- en vervolgesprekken gevoerd. Naast de individuele gesprekken zijn er twee bewonersmiddagen georganiseerd op de brouwerij. Hierbij was iedereen uit het dorp welkom. Tijdens een open dag op 21 november 2023 zijn in het kader van de omgevingsdialoog de plannen voor de transitie gepresenteerd aan de pers, raadsleden en geïnteresseerden.

De bijeenkomsten leverden waardevolle inzichten op die direct invloed hebben gehad op de verdere planvorming en hebben bijgedragen om de plannen te verfijnen en beter aan te laten sluiten op de wensen van de omgeving.

Zie verslag participatie in de bijlage.

4.7 De voorgenomen herontwikkeling is milieukundig een verbetering voor de leefomgeving

Ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde Bierbrouwerij zorgt de herontwikkeling voor een afname van geurbelasting, (zwaar) verkeer, stikstofdepositie en gevaar van de ammoniakinstallatie.

4.8 De panden Brouwerij 2 en 10 worden in voorliggend TAM-omgevingsplan aangewezen als karakteristiek pand.

De voormalige pastorie, voormalige directeurswoning (rode gebouw), de hoggisterij/koelschip en 't Kelderke) blijken volgens het uitgevoerd onderzoek *t.b.v. het nieuwe erfgoedbeleid* op basis van de criteria van hoge, danwel zeer hoge waarde te zijn.

De betreffende bouwdelen worden in het voorliggende TAM-omgevingsplan als karakteristiek aangeduid. Hierdoor mogen ze niet langer zonder vergunning gesloopt worden en blijven de panden, die een markant onderdeel van het historische brouwerijcomplex zijn, behouden. In het nu vigerende bestemmingsplan Kern Wijlre zijn deze panden niet als karakteristiek pand aangewezen en hebben ze dus geen beschermde status.

5.1. *Het verhaal van kosten over de in het plan begrepen kosten is anderszins verzekerd.*

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten, inhoudende dat al deze kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. **Kantttekeningen en risico's**

1.1. *Ten aanzien van dit beslispunt zijn geen kantttekeningen geplaatst*

2 t/m 3 Zie nota van zienswijze voor de inhoudelijke beoordeling / beantwoording van de ingediende zienswijze en de voorgestelde ambtelijke wijziging.

4.1. *De Brand/Heineken heeft een intentieovereenkomst (LOI) met de veiligheidsregio (VRZL) gesloten inzake een brandweerkazerne op het terrein, die nog niet is meegenomen in het TAM-omgevingsplan.*

De brand moest om gebruik te kunnen maken van de TAM-omgevingsplan procedure voor 1 januari 2026 het ontwerp ter inzage leggen. Op dat moment was nog geen zicht op deze overeenkomst, laat staan dat er concrete plannen en onderzoeken beschikbaar waren om deze activiteit te kunnen meenemen in het TAM-Omgevingsplan. De Brand heeft derhalve hun oorspronkelijk plan waar wel alles van bekend was in procedure gebracht.

5.1. *Ten aanzien van dit beslispunt zijn geen kantttekeningen geplaatst*

Kosten en dekking

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast wordt een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico. Voor het in procedure brengen van de wijziging van het omgevingsplan zullen legeskosten worden verhaald op initiatiefnemer.

Uitvoering

Procedure:

De rijksopverheid heeft bepaalt dat het vanaf 1 januari 2026 niet meer mogelijk is het omgevingsplan te wijzigen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Maar omdat het ontwerp TAM-omgevingsplan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd, moet . het nog middels de TAM procedure worden afgehandeld.

De wijze waarop TAM-omgevingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven. Het TAM-omgevingsplan wordt na de vaststelling wederom voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van Staten. Op basis van het inwerking getreden TAM-omgevingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Communicatie en participatie

Brand / Heineken heeft over de voorgenomen ontwikkeling geparticipeerd met direct omwonenden /verenigingen, ketenpartners (provincie, waterschap) en ondernemers met een overwegend positief resultaat. Zie verslag participatie in de bijlage.

Het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt bekendgemaakt in Via Gulpen-Wittem en het Gemeenteblad. Het ontwerp TAM-omgevingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening van het DSO 'Regels op de kaart'.

Initiatiefnemer en de indiener van de zienswijzen ontvangen een afschrift van het raadsbesluit.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Raadsbesluit OG 094 (concept)	G.26.00827	-1.73/0208
Bijlage 1: Geanonimiseerde Zienswijze	I.26.00045	-1.73/0208
Bijlage 2: Nota van Zienswijze	G.26.01214	-1.73/0208
Bijlage 3: anterieure overeenkomst (geanonimiseerd)	G.26.00839	-1.73/0208
Bijlage 4: Verbeelding ontwerp TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand'	B.25.03612	-1.73/0208
Bijlage 5: TAM motivering ontwerp TAM-omgevingsplan 'Brouwlocatie Brand'	B.25.03615	-1.73/0208
Bijlage 6: Bijlage 1 t/m 12 bij de ontwerp TAM-Motivering:		-1.73/0208
Bijlage 1: Voortoets ecologische waarden	B.25.03617	
Bijlage 2: Passende beoordeling ecologische waarden	B.25.03618	
Bijlage 3: Stikstof depositie onderzoek	B.25.03619	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	B.25.03620	
Bijlage 5: Bodemonderzoek	B.25.03621	
Bijlage 6: Weging van het waterbelang	B.25.03622	
Bijlage 7: Regels	B.25.03614	
Bijlage 8: Ontwerp transitie brand	B.25.03623	
Bijlage 9: Nader bodemonderzoek	B.25.03624	
Bijlage 10: Notitie Kernkwaliteiten transitie Brand	B.25.03625	
Bijlage 11: Participatieverslag	B.25.03626	
Bijlage 12: Onderbouwing cultuurhistorische waarden	B.25.03627	

