MEIERIJSTAD

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan
’Groothees 9’

College B&W 19 maart 2024
Gemeenteraad 23 mei 2024

Inhoud

1. Inleiding 2
2. De procedure 3
3. Zienswijzen 3
4. De ontvankelijkheid 3
5. Leeswijzer 3
6. Reactie op de zienswijze 4
7. Ambtelijke wijzigingen 4
8. Conclusie en advies 5

Bijlage: Ingediende zienswijze

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Groothees 9’ te Erp voorziet in de omzetting van een woonhuis met bijgebouwen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. Het bedrijf staat primair ten dienste van de educatie over exotische dieren. Daarnaast worden In het toekomstige bedrijf ook de volgende activiteiten uitgevoerd:

- het huisvesten en verzorgen van exotische dieren (slangen, spinnen, wandelende takken etc.) in de bestaande kassen;
- het realiseren van een terrarium, tropische binnentuin, werkplaats, workshopruimte, keuken en sanitaire voorzieningen in de bestaande loods;
- het bieden van dagbesteding in vorm van het verzorgen van de exotische dieren aan cliënten; en
- het geven van workshops en rondleidingen op reservering aan kleine groepen op het vlak van educatie over exotische dieren en planten.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Groothees 9’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:
Reclamant 1 heeft per brief van 15 januari 2024 een zienswijze ingediend.

Daarnaast is door het Waterschap Aa en Maas nog een opmerking gemaakt. De eerder in het kader van de procedure omtrent het voorontwerp gemaakte opmerkingen bleken niet te zijn overgenomen in de toelichting van het ontwerp. In het voorontwerp is nog het oude waterbeheerplan aangehaald in de waterparagraaf. Verzocht is dit om te zetten naar het waterbeheerplan 2022-2027. Hieraan is inmiddels voldaan.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

Zienswijze reclamant 1

Reclamant 1 is van mening dat de bedrijfsvoering op de locatie belemmerd wordt door de ontwikkeling op Groothees 9 (in de eerste alinea wordt weliswaar Groothees 7 genoemd, maar gezien de rest van de brief is duidelijk dat nummer 9 wordt bedoeld; reclamant heeft ook een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Groothees 7).

Expliciet wordt aangegeven dat reclamant geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling op de locatie. Wel heeft ze moeite bij de huidige wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan. Gesteld wordt dat de bestemmingsplanregels zodanig zijn opgesteld dat deze alle vormen van niet agrarische bedrijvigheid mogelijk maken en dus niet enkel en alleen de specifiek gevraagde ontwikkeling. Reclamant vind deze wijze van bestemmen te breed. Daarnaast zou er in de regels geen samenhang tussen de verschillende activiteiten zijn vastgelegd waardoor conform de regels alleen een bedrijf gericht op dagbesteding mogelijk zou zijn.

Reclamant verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen en dus zodanig aan te passen dat uitsluitend de beoogde ontwikkeling mogelijk is.

Beantwoording reclamant 1

Reclamant maakt terecht de opmerking dat de huidige voorgestelde wijze van bestemmen te ruim is. Hierdoor is ter plekke veel meer mogelijk dan wat initiatiefnemers voor ogen staat en de gemeente wenselijk vindt. Artikel 3.1 van de planregels zal dan ook worden aangepast zodat de mogelijke invulling meer ingeperkt wordt. De nieuwe regel wordt als volgt:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *a. de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, ten behoeve van:*
  - *1. Het huisvesten en verzorgen van exotische dieren;*
  - *2. Het bieden van dagbesteding in de vorm van het verzorgen van de exotsiche dieren aan cliënten;*
  - *3. Het geen van workshops en rondleidingen op reservering aan kleine groepen op het vlak van educatie over exotische dieren en planten;*
- *b. Met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn;*
- *c. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 7.4 van toepassing is;*

met de daarbij behorende:

- *a. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- *b. groenvoorzieningen;*
- *c. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;*
- *d. parkeervoorzieningen;*
- *e. tuinen, erven en terreinen;*
- *f. voorzieningen van algemeen nut.*

7. Ambtelijke wijzigingen

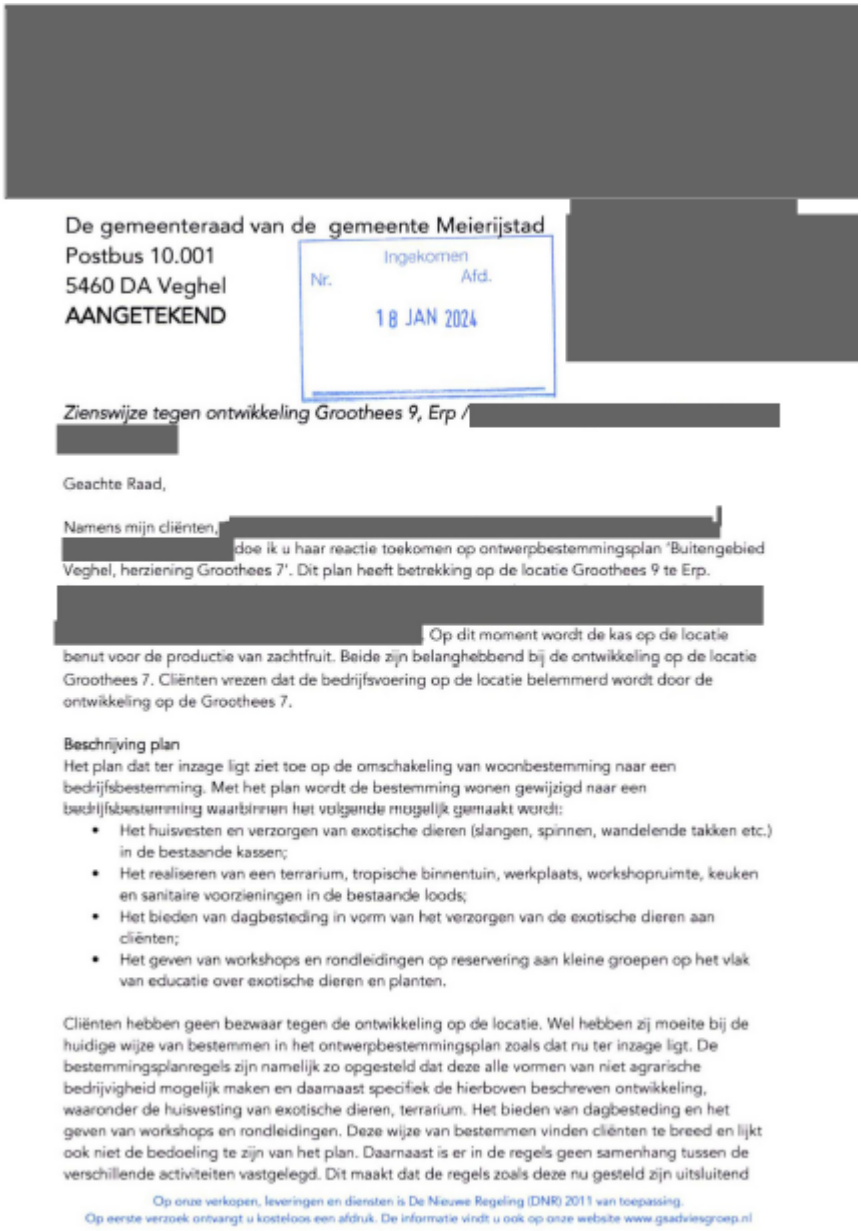
Geconstateerd is dat inderdaad de waterparagraaf in het ontwerpplan is gebaseerd op een gedateerd waterbeheerplan. In de aangepaste toelichting is de nieuwe waterparagraaf aangepast aan het waterbeheerplan 2022-2027.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van reclamant 1 geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Groothees 9’. Artikel 3.1 van de planregels wordt gewijzigd.

Bijlage: ingediende zienswijze

Zienswijze 1



[redacted]

De gemeenteraad van de gemeente Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel
AANGETEKEND

Ingekomen
Nr. Afd.
18 JAN 2024

[redacted]

Zienswijze tegen ontwikkeling Groothees 9, Erp / [redacted]

Geachte Raad,

Namens mijn cliënten, [redacted] doe ik u haar reactie toekomen op ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Groothees 7'. Dit plan heeft betrekking op de locatie Groothees 9 te Erp.

[redacted] Op dit moment wordt de kas op de locatie benut voor de productie van zachtfruit. Beide zijn belanghebbend bij de ontwikkeling op de locatie Groothees 7. Cliënten vrezen dat de bedrijfsvoering op de locatie belemmerd wordt door de ontwikkeling op de Groothees 7.

Beschrijving plan
Het plan dat ter inzage ligt ziet toe op de omschakeling van woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. Met het plan wordt de bestemming wonen gewijzigd naar een bedrijfsbestemming waarbinnen het volgende mogelijk gemaakt wordt:

- Het huisvesten en verzorgen van exotische dieren (slangen, spinnen, wandelende takken etc.) in de bestaande kassen;
- Het realiseren van een terrarium, tropische binnentuin, werkplaats, workshopruimte, keuken en sanitaire voorzieningen in de bestaande loods;
- Het bieden van dagbesteding in vorm van het verzorgen van de exotische dieren aan cliënten;
- Het geven van workshops en rondleidingen op reservering aan kleine groepen op het vlak van educatie over exotische dieren en planten.

Cliënten hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling op de locatie. Wel hebben zij moeite bij de huidige wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu ter inzage ligt. De bestemmingsplanregels zijn namelijk zo opgesteld dat deze alle vormen van niet agrarische bedrijvigheid mogelijk maken en daarnaast specifiek de hierboven beschreven ontwikkeling, waaronder de huisvesting van exotische dieren, terrarium. Het bieden van dagbesteding en het geven van workshops en rondleidingen. Deze wijze van bestemmen vinden cliënten te breed en lijkt ook niet de bedoeling te zijn van het plan. Daarnaast is er in de regels geen samenhang tussen de verschillende activiteiten vastgelegd. Dit maakt dat de regels zoals deze nu gesteld zijn uitsluitend

Op onze verkopen, leveringen en diensten is De Nieuwe Regeling (DNR) 2011 van toepassing.
Op eerste verzoek ontvangt u kosteloos een afdruk. De informatie vindt u ook op onze website www.gsadviesgroep.nl

een bedrijf gericht op dagbesteding mogelijk maakt. Dat kan het bedrijf van cliënten beperken en uit de toelichting blijkt ook niet dat dit de wens is.

Het verzoek van cliënten is om het plan dusdanig aan te passen dat uitsluitend de beoogde ontwikkeling mogelijk is, waarbij de hoofdactiviteit bestaat uit het houden van exotische dieren met als beperkte nevenactiviteit dagbesteding en het bieden van workshops en rondleidingen. Hierbij tevens het verzoek om begrippen op te nemen zodat ook in de regels duidelijk wordt wat bedoeld wordt met dagbesteding en workshops en rondleidingen.

Conclusie
Gezien het voorgaande verzoekt cliënte u met inachtneming van haar zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij uitsluitend de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, duidelijk wordt dat het houden van exotische dieren de hoofdactiviteit wordt, met de rest van de activiteiten als beperkte nevenactiviteit en niet dat alle vormen van niet-agrarische bedrijvigheid worden toegestaan.

Een ontvangstbevestiging van dit schrijven wordt op prijs gesteld.

Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

