Datum raad	23 mei 2024	Zaaknummer	2458208
Datum college	19 maart 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Groothees 9, Erp'		

Samenvatting
Aan de Groothees 9, te Erp is een woonhuis met bijgebouwen aanwezig binnen een woonbestemming. Voorheen was op deze locatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Initiatiefnemers willen de bestemming van de locatie wijzigen ten behoeve van hun bedrijf.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige bestemming ‘Wonen’ te wijzigen naar de bestemming ‘Bedrijf’ ten dienste van educatie over exotische dieren. In het toekomstige bedrijf worden vervolgens 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;
- het geven van workshops en rondleidingen op reservering aan kleine groepen op het vlak van educatie over exotische dieren en planten.

Om de ruimtelijke en milieutechnische aanvaardbaarheid van het initiatief aan te tonen is door de initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken tot en met 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingekomen.
Naar aanleiding van deze zienswijze dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Groothees 9’.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
16 mei 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Groothees 9’ te Erp;
2. Het bestemmingsplan “Groothees 9” te Erp met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0082022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding
Aan de Groothees 9, te Erp is een woonhuis met bijgebouwen aanwezig binnen een woonbestemming. Voorheen was op deze locatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

Enkele jaren geleden is uit de gezamenlijke hobby van initiatiefnemers een bedrijfje ontstaan dat zich richt op educatieve workshops, lessen enz. omtrent exotische dieren voor onder andere gezinnen, scholen en, BSO’s e.d. Gaandeweg is dit uitgebreid met dagbesteding vanuit een orthopedagogische insteek.

Op termijn willen initiatiefnemers de dagbesteding verder uitbouwen zodat meer mensen het plezier kunnen ervaren van het werken met dieren.

Om de ruimtelijke en milieutechnische aanvaardbaarheid van het initiatief aan te tonen is door de initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken tot en met 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingekomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Groothees 9’ te Erp.

Argumenten
1.1 In het bestemmingsplan komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de activiteiten die met het bestemmingsplan worden beoogd uit te voeren.

Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Provinciale Omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent het dat de Verordening de speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven.
Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities die de provincie heeft binnen deze structuren.

Aan de Groothees 9, te Erp is een woonhuis met bijgebouwen aanwezig binnen een woonbestemming. Voorheen was op deze locatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Initiatiefnemers willen de bestemming van de locatie wijzigen ten behoeve van hun bedrijf.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige bestemming ‘Wonen’ te wijzigen naar de bestemming ‘Bedrijf’ ten dienste van educatie over exotische dieren. In het toekomstige bedrijf worden vervolgens 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;
- het geven van workshops en rondleidingen op reservering aan kleine groepen op het vlak van educatie over exotische dieren en planten.

1.2 Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Groothees 9’ te Erp en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken tot en met 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

1.3 Tijdens deze periode van terinzagelegging is er één zienswijzen ontvangen. Daarmee is de indiener van deze reactie ontvankelijk.

1.4 De tijdig ingebrachte en ontvankelijke zienswijze heeft aanleiding gegeven om de regels van het ontwerpbestemmingsplan ‘Groothees 9’ aan te passen. Voor een inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.
Voorgesteld wordt in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.5 Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven.
Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van deze wettelijke termijn

afgeweken worden, indien de provincie en Rijk verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. Uw raad dient expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten deze ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen.

1.6 In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert de plannen voor eigen rekening en risico.
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Kanttekeningen

2.1 Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd, daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

2.2 Nog niet alle instanties, zoals bijvoorbeeld de ODBN hebben voor de ter inzage legging al een oordeel kunnen geven over het initiatief of aangeleverde onderzoeken.
Inmiddels hebben zijn wel geadviseerd en zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Communicatie

Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

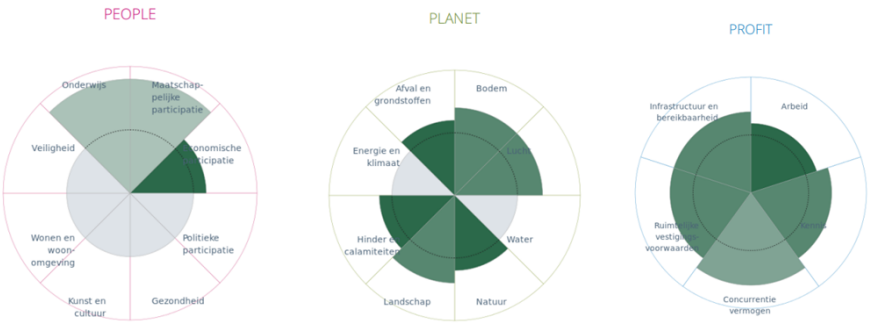
Participatie

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Hiermee is voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog.

Duurzaamheid

Met betreffend initiatief komt er weliswaar een bedrijfsbestemming bij, maar blijft de impact op de omgeving beperkt. Het betreffende gebied wordt zowel aan de achter- als zijkant geheel omsloten door reeds aanwezige glastuinbouwcomplexen. Er wordt niets bijgebouwd. Alle gepande activiteiten worden uitgevoerd in de reeds bestaande bebouwing. Het gebruik hiervan wordt ook expliciet vastgelegd.

People: op locatie is/wordt een bedrijf gevestigd met onder andere een sociaal maatschappelijk doel.: het leveren van educatie en dagbesteding.
Planet: ook op het gebied van planet is er een continuering van de bestaande situatie. De aanwezige m^2 kassen worden voor een minder milieu belastende activiteit ingezet.
Profit: er wordt een nieuw bedrijf opgericht dat voorziet in een behoefte, extra arbeidsplaatsen creëert en geen extrabebouwing vereist.



Financiële toelichting
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is. In deze overeenkomsten is tevens opgenomen dat de initiatiefnemer zich verplicht tot een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Planning
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de eventueel bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Indien geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan na afloop van de 6 weken termijn onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld volgt eerst de zitting bij Raad van State. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is dan afhankelijk van de planning en de uitspraak van Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen

1. Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen bestemmingsplan ‘Groothees 9’
2. Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Groothees 9’;
3. Zienswijze
4. Duurzaamheidsscan

Onderliggende documenten

Geen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Groothees 9’;
2. Het bestemmingsplan “Groothees 9” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0082022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 mei 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij