

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Heuveleindseweg e.o, Best

De raad van de gemeente Best;

gezien het voorstel van Burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan Heuveleindseweg e.o. Best betrekking heeft;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Heuveleindseweg e.o, Best, waarbij de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard;
3. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Heuveleindseweg e.o, Best" met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpheuveleindseweg-VG01 en de bijbehorende verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om zo snel mogelijk na dit raadsbesluit aan te geven of de gemeente Best een reactieve aanwijzing kan verwachten.

Aldus besloten door de raad van Best
in zijn vergadering van 05-02-2024



Rian Swinkels
raadsgriffier



Hans Ubachs
voorzitter



Voorstel aan de Raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Raadsvergaderdatum : 05-02-2024

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Heuveleindseweg e.o, Best

Aanleiding

Over de ontwikkeling van 9 vrijstaande bouwkavels, waarvan 4 conform het Ruimte voor Ruimteprincipe en de ontwikkeling van 15 seniorenwoningen ten behoeve van een CPO-project aan en nabij de Heuveleindseweg, is overeenstemming bereikt tussen gemeente Best en de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Daarnaast wordt het aldaar aanwezige volkstuintencomplex uitgebreid met circa 25 volkstuinten. De twee aanwezige voormalige bedrijfswoningen bij de inmiddels gesaneerde nertsenhoudery worden omgevormd tot burgerwoningen. De thans nog aanwezige kwekerij wordt ten behoeve van de ontwikkeling gesaneerd.

Advies

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan Heuveleindseweg e.o, Best betrekking heeft;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Heuveleindseweg e.o, Best", waarbij de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard;
3. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan "Heuveleindseweg e.o, Best" met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpheuveleindseweg-VG01 en de bijbehorende verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om zo snel mogelijk na dit raadsbesluit aan te geven of de gemeente Best een reactieve aanwijzing kan verwachten.

Argumenten

1.1 De kosten van het plan zijn anderszins verzekerd.

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze ontwikkeling is een bouwplan, waardoor een exploitatieplan verplicht is, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Er is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst vastgelegd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

2.1 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn afkomstig van buurtbewoners en de provincie Noord-Brabant. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting van de aanpassingen wordt verwezen naar de nota zienswijzen (zie bijlage).



3.1 Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van de huidige bestemmingsplannen "Buitengebied Best 2006"/"Buitengebied Best 2021" en bestemmingsplan "Heuveleind, Heivelden en De Zessprong" noodzakelijk.

Binnen de bestemmingen van de hierboven genoemde bestemmingsplannen is de omschreven ontwikkeling niet mogelijk. Bijgevoegd bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch en planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

3.2. De consequenties voor de omgeving zijn voldoende onderzocht en er zijn geen ruimtelijke relevante belemmeringen met betrekking tot het plan.

Uit de (haalbaarheid)onderzoeken blijkt dat er geen ruimtelijke relevante belemmeringen zijn (zie ook de toelichting behorende bij het bestemmingsplan).

4.1 Wanneer de provincie spoedig aangeeft of zij voornemens is een reactieve aanwijzing in te dienen, kan het vastgestelde bestemmingsplan sneller ter inzage voor beroep.

De provincie Noord-Brabant heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing in te dienen tegen het bestemmingsplan, omdat het plan aan de hand van de zienswijzen gewijzigd wordt vastgesteld. De termijn waarbinnen dit kan bedraagt 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer uw raad hierom verzoekt, zal de provincie mogelijk binnen een kortere termijn laten weten of zij een reactieve aanwijzing indient. Wanneer we het vaststellingsbesluit eerder kunnen publiceren, heeft dit tot gevolg dat het bestemmingsplan eerder in werking treedt en de plannen daarna uitgevoerd kunnen worden.

Risico's

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Kosten en dekking

Er is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De overeenkomst bevat o.a. afspraken over plankosten, mogelijke planschade en de landschappelijke inpassing. Als gevolg hiervan komt eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Participatie

Er zijn diverse contactmomenten met de omwonenden van het plangebied. Daarnaast zijn de omwonenden over de voorgenomen ontwikkeling met enige regelmaat geïnformeerd middels nieuwsbrieven, waarop zij de mogelijkheid kregen aan- of opmerkingen te geven op het plan. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planuitwerking. Het verslag van de gevoerde Omgevingsdialog is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Communicatie

Door middel van een publicatie op www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled) wordt iedereen geïnformeerd over het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. Dit gebeurt nadat de provincie heeft laten weten wel of geen reactieve aanwijzing tegen het bestemmingsplan te willen indienen. In de publicatie wordt ook vermeld dat de stukken gedurende zes weken ter inzage liggen en dat het indienen van beroep of het verzoeken om een voorlopige voorziening mogelijk is (alleen onder voorwaarden). In Groeiend Best wordt een melding opgenomen van deze publicatie. Vervolgens worden de stukken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan met bijlagen wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Op de gemeentelijke website is een link naar deze site opgenomen. Ook ligt een analoog exemplaar van de stukken ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Procedure en planning

Nadat het bestemmingsplan in uw raad is vastgesteld moet het besluit onverwijld worden toegezonden naar de Provincie. Na de reactie van de Provincie over wel of geen reactieve aanwijzing (binnen zes weken), kan het bestemmingsplan worden gepubliceerd en zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd.

Evaluatie

n.v.t.



Bijlagen die horen bij dit raadsvoorstel:

Benoem hier alle documenten die de raad moet behandelen of kennis van moet nemen

Nummer	Titel	Openbaar (ja/nee)	Geheim wegens (klik hier voor informatie)
IN23-02342	Raadsbesluit	ja	
IN23-18296	Nota van zienswijzen	ja	
IN23-18294	Toelichting en regels	ja	
IN23-18295	Verbeelding	ja	
BL23-16273	bijlage 1 bij regels_aan huis verbonden beroepen	ja	<...>
BL23-16274	bijlage 2 bij regels_kleinschalige bedrijvigheid	ja	
BL23-16275	bijlage 3 bij regels_IHCS en invliegfunnel	ja	
BL23-18297	bijlage 4 bij regels beeldkwaliteitsplan	ja	
BL23-18298	Bijlage 1 toelichting beeldkwaliteitsplan	ja	
BL23-18299	bijlage 2 toelichting_verkeerstoets	ja	
BL23-18300	Bijlage 3 toelichting_besluit poho Wonen SGE		
BL23-16279	bijlage 4 toelichting_RvR-titels	ja	
BL23-16280	Bijlage 5 toelichting_verkennend bodemonderzoek nertsenhouderij	ja	
BL23-16282	Bijlage 6 toelichting_nader onderzoek grondwaterkwaliteit	ja	
BL23-18302	Bijlage 7 Nader bodemonderzoek nertsenhouderij	ja	
BL23-16283	bijlage 8 toelichting_verkennend bodemonderzoek kwekerij	ja	
BL23-16284	bijlage 9 toelichting_quickscan externe veiligheid	ja	
BL23-16285	bijlage 10 toelichting_Carolaberekening	ja	
BL23-16286	bijlage 11 toelichting_verantwoording hoogte groepsrisico	ja	
BL23-16287	bijlage 12 toelichting_agrarisch geuronderzoek	ja	
BL23-16288	bijlage 13 toelichting_akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	ja	
BL23-18303	bijlage 14 toelichting_MER aanmeldnotitie	ja	
BL23-16290	bijlage 15 toelichting_Archeologisch bureau- en verkennend onderzoek	ja	
BL23-18304	Bijlage 16 toelichting Programma van Eisen	ja	
BL23-16291	bijlage 17 toelichting_quickscan Wet natuurbescherming	ja	
BL23-18305	bijlage 18 toelichting_stikstofdepositie onderzoek	ja	
BL23-18306	Bijlage 19 toelichting bomenschouw	ja	
BL23-16293	bijlage 20 toelichting_watertoets	ja	
BL23-16294	bijlage 21 toelichting_omgevingsdialoog	ja	

12-12-2023

burgemeester en wethouders van Best,



Hans Ubachs
Burgemeester



Jolie Hasselman
Secretaris

