

Voorstel aan de Raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Raadsvergaderdatum : 30-10-2023

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Broekdijk 12

Aanleiding

Het bestemmingsplan Broekdijk 12 is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Boekdijk 12 te Best. Deze locatie is nu bestemd als 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - museum met detailhandel' en 'cultuurhistorische waarden'. Het pand heeft dienst gedaan als klompenmuseum maar wordt niet meer als zodanig gebruikt. Vanwege historische context en samenhang met de voormalige klompenfabriek aan Broekdijk 16 en de algemene architectonische karakteristiek zijn aan het pand en omgeving cultuurhistorische waarden toegekend.

Beoogd wordt om de locatie te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen' teneinde één wooneenheid toe te voegen binnen bestaande bebouwing.

Advies

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan 'Broekdijk 12' betrekking heeft;
2. In te stemmen met de in het voorliggende raadsvoorstel opgenomen ambtshalve wijzigingen;
3. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen het bestemmingsplan 'Broekdijk 12' met identificatienummer NL.IMRO.0753.broekdijk12-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. De provincie Noord-Brabant te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan te geven of zij voornemens is een reactieve aanwijzing in te dienen.

Argumenten

1.1 De kosten van dit bestemmingsplan 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. Een exploitatieplan is niet verplicht wanneer het kostenverhaal anders is verzekerd. Tussen de gemeente en particuliere initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De financiële haalbaarheid voor de gemeente is hierdoor gegarandeerd.

2.1 Een eenduidige regeling vraagt om aanpassing van de regels en de verbeelding.

Om te komen tot een eenduidige regeling voor instandhouding van het beeldbepalend pand worden de regels en verbeelding in overeenstemming gebracht met de systematiek van bestemmingsplan Buitengebied 2021. Dit betekent dat het bestemmingsplan als volgt worden gewijzigd:

- a) de verbeelding door het opnemen van de gebiedsaanduiding "cultuurhistorische waarden" voor het bouwvlak Broekdijk 12;
- b) onderstaande planregels:



3.2.1 Hoofdgebouwen (toevoeging in vet)

"Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden, naast het bepaalde in de artikelen 3.2.4 en 3.2.5, de volgende bepalingen:"

8.2 Cultuurhistorische waarden (toevoeging in vet).

8.2.1 *Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding –beeldbepalend pand" is het beleid gericht op behoud van de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalend pand.*

De overige bepalingen van dit artikel inhoudelijk ongewijzigd overnemen en nummering aanpassen.

3.1 Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' noodzakelijk.

In het in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' geldt voor de locatie de bestemming "Recreatie". Binnen deze bestemming is de omzetting naar de bestemming "Wonen" 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.

Er is een toelichting op het ontwerpbestemmingsplan overgelegd met alle relevante aspecten uit wet- en regelgeving en geldende beleidsstukken, met onderbouwing van onder meer waterhuishouding, natuur, geluid, geur en verkeer. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de relevante landelijke, provinciale, gemeentelijke beleidsregels en wettelijke regels.

3.3 Het initiatief voldoet aan de Landschapsinvesteringsregeling 2019 (LIR) en de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

Het voorliggende ruimtelijk initiatief aan de Broekdijk 12 is een ruimtelijke ontwikkeling waarbij kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage. Het ingediende landschappelijke inpassingsplan is akkoord bevonden en de aanleg en instandhouding van deze landschappelijk inpassing is juridisch verzekerd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De extra bijdrage, die is gebaseerd op het bepaalde in de provinciale Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant, zal worden gestort in het gemeentelijke landschapsfonds. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst.

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 met de ambtshalve wijziging 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 het plan daarna uitgevoerd kan 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

Door de initiatiefnemer is het planvoornemen besproken met de eigenaren/bewoners van de belendende percelen. Er zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Communicatie

Door middel van een publicatie op www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant) 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)
BL23-14167	Verbeelding Broekdijk 12	ja	
BL23-14166	Toelichting Broekdijk 12	ja	
BL23-14165	Regels Broekdijk 12	ja	
BL23-14163	Akoestisch onderzoek Broekdijk 12	ja	<...>
BL23-14164	Landschappelijk inrichtingsplan Broekdijk 12	ja	

12 september 2023

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Best



Hans Ubachs
Burgemeester



Jeanne Segers
Loo - secretaris



Raadsbesluit
vaststelling bestemmingsplan Broekdijk 12

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 plan 'Broekdijk 12' betrekking heeft;
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
3. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen het bestemmingsplan 'Broekdijk 12' met identificatienummer NL.IMRO.0753.broekdijk12-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. De provincie Noord-Brabant te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan te geven of zij voornemens is een reactieve aanwijzing in te dienen.

Aldus besloten door de raad van Best
in zijn vergadering van 30-10-2023



Rian Swinkels
raadsgriffier



Hans Ubachs
voorzitter

