

Best, 23 juli 2021

## **Herbestemming pelsdierhouderij Heuveleindseweg met Ruimte voor Ruimte-gebiedsontwikkeling**

**De pelsdierhouderij aan de Heuveleindseweg 20 in Best wordt gesaneerd. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft hierover overeenstemming bereikt met de eigenaar en pachter van het bedrijf en de gemeente Best. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn afspraken gemaakt over een woningbouwplan. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte realiseert 15 kavels voor seniorenwoningen en 9 grote bouw kavels voor vrije sectorwoningen.**

### **Bedrijfssanering**

Op basis van de Wet verbod pelsdierhouderij gold een overgangstermijn tot 1 januari 2024 om in Nederland nertsen te houden. Dit betekent dat de bedrijfsvoering aan de Heuveleindseweg zou moeten stoppen, zonder dat er duidelijk perspectief was voor de eigenaar en pachter en de omwonenden. In de omgeving werd de nodige (geur)overlast van het bedrijf ervaren. Omdat het perceel is gelegen tegen de bebouwde kom en nabij de ecologische hoofdstructuur is het geen duurzame bedrijfslocatie. Desondanks was er ontwikkelruimte voor een andersoortige intensieve veehouderij.

De gemeente Best, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de eigenaar en pachter van de pelsdierhouderij zijn daarom al enkele jaren in gesprek om tot een haalbare en gedragen herontwikkeling te komen. Dat leidde niet tot overeenstemming. De situatie werd anders toen op 8 januari 2021 in verband met mogelijke verspreiding van het COVID19-virus het vervroegde verbod op pelsdierhouderijen in Nederland inging. Toen was er urgentie om samen tot een oplossing te komen.

### **Gebiedsontwikkeling met Ruimte voor Ruimte**

Het plan geeft met de sanering van de bedrijfslocatie invulling aan de gewenste afwaartse beweging van veehouderij nabij de bebouwde kom en natuur. Met het wegvallen van de milieucontour van het bedrijf ontstaat er ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. De beperkte ontsluitingsmogelijkheden van het gebied en het uitgangspunt dat de Heuveleindseweg het landelijke karakter moet behouden, zorgen ervoor dat er geen grote aantallen woningen mogelijk zijn.

In de gemeente Best sprake van een stevige vraag naar mogelijkheden voor (collectieve) zelfbouw en nieuwe woonvormen. Daarbij speelt de behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen als gevolg van demografische ontwikkelingen en veranderingen in het zorglandschap een rol.

Om hier op aan te sluiten wil de gemeente met de sanering van de pelsdierhouderij enerzijds Ruimte voor Ruimte-bouw kavels mogelijk maken ten behoeve van doorstroming op de lokale woningmarkt. Anderzijds beoogt de gemeente hier ook seniorenwoningen, bij voorkeur door een bouwcollectief uit de samenleving (op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap). Deze woningen bieden ruimte voor een woonconcept waarbij niet alleen de wijze van totstandkoming, maar ook de wijze van (samen)leven aansluit bij de maatschappelijke behoefte.

Wethouder Marc van Schuppen (Ruimtelijke Ontwikkeling): *“Ik ben zeer tevreden over de gezamenlijke inspanning om samen tot een haalbare gebiedsontwikkeling te komen. Het is goed dat de veehouderij, gelegen nabij de wijken Heuveleind en Heivelden, verdwijnt. Ondernemers én de omwonenden weten nu waar ze aan toe zijn. Mooi dat er met dit plan kavels voor zelfbouw en seniorenwoningen komen. Daar is veel vraag naar.”*

### **Bouwkavels**

Het plan behelst 9 bouwkavels van minimaal 1000 m<sup>2</sup> voor vrije sector woningen: op de plek van de pelsdierhouderij vier en wat noordelijker gelegen, aan de andere kant van de Heuveleindseweg, vijf. Bij die vijf kavels is een cluster van 15 kleinere kavels van zo'n 300 m<sup>2</sup> voor seniorenwoningen voorzien. Hiermee past dit initiatief bij de maatschappelijke behoefte, is het plan een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en zorgt de gebiedsontwikkeling voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied in aanhaking op het buitengebied.

Wim van de Kerkhof, directeur Ruimte voor Ruimte: *“Met deze maatschappelijke aanpak van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte wordt er met de sanering van de nertsenhoudery gehoor gegeven aan de verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.”*

Voor de Ruimte voor Ruimte locatie Seinheuvel is vorig jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure geweest voor de realisatie van zes Ruimte voor Ruimte-kavels. Dit traject is gepauzeerd in relatie tot gewenste afspraken over de totale gebiedsontwikkeling en de sanering van de pelsdierhouderij. Nu er duidelijkheid is over het totaalplan en de afspraken daarover worden vertaald in een overeenkomst, wordt het bestemmingsplan voor dit deelplan Seinheuvel na de zomer ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **Volkstuinencomplex**

In samenspraak met volkstuinvereniging De Oude Bogten wordt bezien in hoeverre een (beperkte) uitbreiding van het volkstuinencomplex onderdeel kan zijn van de gebiedsontwikkeling. De beperkte ontsluitingscapaciteit van het gebied voor auto's is een bepalende factor.

### **Heuveleindseweg**

De noodzakelijke opknopbeurt van de Heuveleindseweg is opgeschort in afwachting van deze gebiedsontwikkeling. De gemeente start de planvoorbereiding voor het eeerherstel van de weg zodra er duidelijkheid is over het bestemmingsplan.

### **Maatschappelijke meerwaarde**

*“Deze ontwikkeling in Best is vanuit het oogpunt van de provincie een win-win-situatie”, aldus gedeputeerde Erik Ronnes van Ruimte en Wonen. “Het is van groot belang dat er tijdig nieuwe plannen worden gemaakt als bedrijven stoppen en stallen leeg komen te staan. Het gaat verloedering van het buitengebied tegen, en voorkomt dat onacceptabel gebruik van de stallen, zoals bijvoorbeeld ondermijning, plaatsvindt. Bovendien ben ik extra blij met het feit dat de Ruimte voor Ruimte-regeling de gemeente inzet op seniorenwoningen en private initiatieven daarbij ook een kans wil bieden. We hebben in Brabant veel woningen nodig, maar we moeten niet alleen kijken naar aantallen. Ik vind het van groot belang dat er ook gekeken wordt naar bouwen naar behoefte én naar de kwaliteit van de leefomgeving. Dat valt hier allemaal mooi samen.”*

### **Planning**

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte werkt het plan verder uit. Daarbij wordt een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd, zodat de omwonenden en andere belanghebbenden inbreng op het project kunnen hebben. Vervolgens wordt het plan vertaald in een ontwerpbestemmingsplan, dat de formele voorbereidingsprocedure doorloopt. De intentie is om in het najaar het plan stabiel te hebben, zodat (aanvullende) onderzoeken kunnen worden gedaan die nodig zijn voor de vereiste bestemmingsplanwijziging. Dan kan het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar in procedure. Uitgaande van een voorspoedig traject kan de gemeenteraad in de tweede helft van 2022 het plan vaststellen.

---

### **Noot voor de redactie**

Heeft u n.a.v. dit persbericht nog vragen? Neem dan voor de gemeente Best (telefonisch) contact op met Monique Schaller, senior communicatieadviseur [communicatie@gembest.nl](mailto:communicatie@gembest.nl) (T. 14 0499) of met Annemarie Vermaak, Communicatie Manager Ruimte voor Ruimte, [communicatie@ruimtevoorruimte.com](mailto:communicatie@ruimtevoorruimte.com) (T. 073 – 615 49 59).