

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7492068
B&W verg. : 12 december 2017
Commissie : ROB
Cie_verg. : 16 januari 2018
Raadsverg. : 30 januari 2018

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Partiële herziening Vinkelse Slagen

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Partiële herziening Vinkelse Slagen ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk het bestemmingsplan "Vinkelse Slagen" vastgesteld. De voorliggende partiële herziening van dat bestemmingsplan is opgesteld om met name meer te kunnen voldoen aan de vraag naar kleinere woningen, met respect voor het landelijke karakter van de kern Vinkel. Ook wordt mogelijk gemaakt dat de nieuwe woningen van fase 1 in het gehele projectgebied met de voorgevels aan de wegzijden kunnen worden gesitueerd. In totaal worden met de partiële herziening negen woningen extra mogelijk gemaakt.

Met de (beperkte) verdichting van het aantal woningen in het plangebied komt het plan meer overeen met de woonbeleidsopgaven van de gemeente, zoals het betaalbaar wonen en versnellen van de woonproductie (geformuleerd in de Nota Wonen en Woonagenda). De toevoeging van maximaal negen woningen levert wat betreft milieuaspecten geen extra belemmering op.

Gedurende de inspraaktermijn op het voorontwerp bestemmingsplan zijn vier inspraakreacties ingediend. Dit heeft geleid tot planaanpassingen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Vinkelse Slagen'; met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002357-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002357-1401.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming
Tel. : 6155392
E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk het bestemmingsplan Vinkelse Slagen vastgesteld. Bij de totstandkoming van dit plan is nog rekening gehouden met het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdonk. Fase 1 van het plan voorzag in 67 reguliere en 10 zogenaamde "Ruimte voor Ruimte"-woningen.

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan Vinkelse Slagen is opgesteld om meer te kunnen voldoen aan de vraag naar kleinere woningen op kleinere kavels in dit uitbreidingsgebied. De partiële herziening van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat fase 1 van de Vinkelse Slagen met maximaal 9 extra woningen wordt verdicht, waarmee dan in totaal 86 woningen mogelijk worden gemaakt voor fase 1. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat het landelijk karakter van Vinkel niet wordt aangetast. Ook beoogt het bestemmingsplan een versterking van de stedenbouwkundige structuur door een verbetering van de situering van de woningen in het plangebied. Tot slot worden rijwoningen in het noordelijk deel van het plangebied uitgesloten.

Op 12 juni 2017 hebben wij ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening Vinkelse Slagen' en met het ter inzage leggen in het kader van de inspraakprocedure. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 7023370).

Op 4 oktober 2017 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening Vinkelse Slagen' en met het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 7267330).

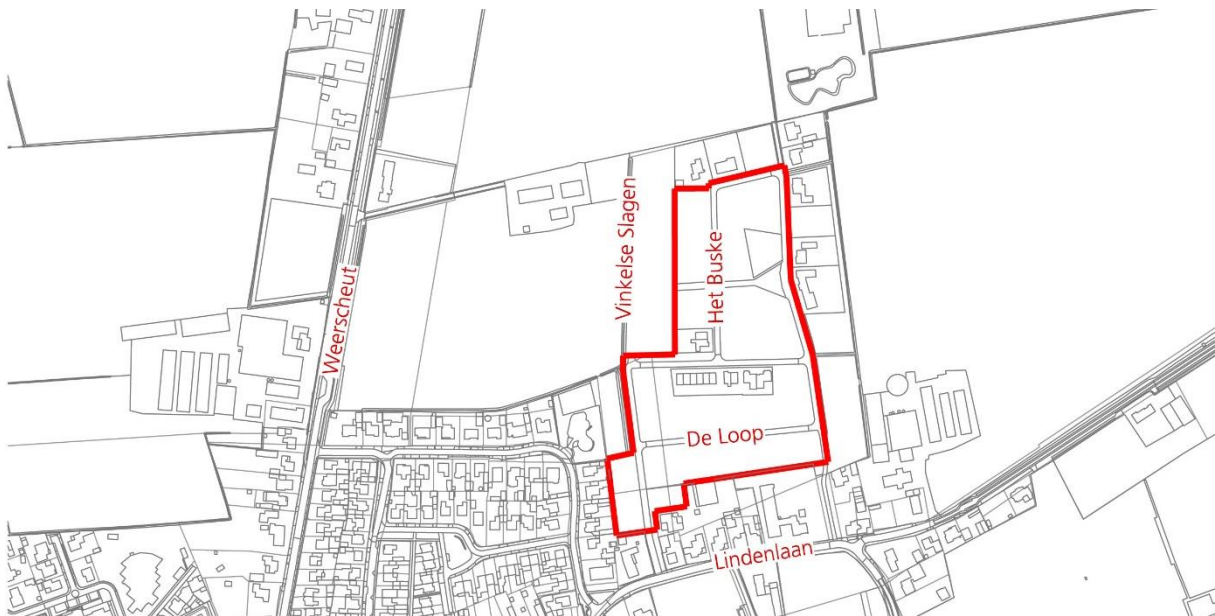


Fasering Vinkelse Slagen

5) Inhoud

Plangebied

De nieuwe woonwijk Vinkelse Slagen wordt aansluitend aan de dorpskern van Vinkel gerealiseerd. De uitbreiding is aan de noordzijde van Vinkel voorzien. Vinkel ligt in het zuidoosten van de gemeente aan de zuidzijde van de A59. Dit projectgebied bestaat uit fase 1 en 2. Het plangebied van de partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op een deel van het fase 1-gebied. Slechts waar aanpassingen nodig zijn, is het betreffende deelgebied opgenomen in de partiële herziening. Dit plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Plangebied partiële herziening

Planbeschrijving

In het oorspronkelijke plan waren voor fase 1 in totaal maximaal 77 woningen voorzien, waaronder 14 rijwoningen. De eerste plannen voor het uitbreidingsgebied Vinkelse Slagen dateren van voor de crisis op de woningmarkt. De afgelopen jaren is de woningmarkt echter aan veel veranderingen onderhevig. De koopwoningmarkt is de afgelopen jaren duidelijk hersteld. In Vinkel zijn er weinig goedkope starters- en seniorenwoningen beschikbaar. Er is dan ook vooral een extra behoefte aan goedkopere woningen op kleinere kavels, naast de blijvende behoefte aan ruim landelijk wonen.

Wij hebben er dan ook voor gekozen in fase 1 van de Vinkelse Slagen een herverkaveling te laten plaatsvinden waarbij in dit gebied meer woningen op kleinere kavels kunnen worden gebouwd. Deze verdichting vindt plaats in het zuidelijk deel van fase 1; in de zone aansluitend aan de dorpskern.

Het nieuwe, indicatieve woningbouwprogramma voor fase 1 gaat uit van maximaal 86 woningen, waarbij circa 2/3^e (55-57 woningen) is beoogd als vrijstaande woning of als twee-onder-een-kapwoning. Het overige deel betreft circa 30 rijwoningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan Vinkelse Slagen partieel worden herzien, met name vanwege het feit dat er in het geldende plan maximale aantallen woningen zijn opgelegd per deelgebied in fase 1. Het extra toestaan van woningen voldoet niet aan deze maximale aantallen.



Om dit mogelijk te maken worden de maximale aantallen per deelgebied waar nodig verhoogd, dus met name in het zuidelijk deel. Echter, aan de noordwestzijde worden tegelijkertijd minder woningen voorzien. Hier worden de maximale aantallen woningen verlaagd (zie bovenstaand figuur). Deze wijzigingen sluiten beter aan op de stedenbouwkundige opzet, en op de huidige situatie waarin al een aantal kavels zijn verkocht.

In deze partiële herziening wordt tevens vastgelegd dat rijwoningen in het noordelijk deel van het plangebied niet mogelijk zijn. Hier worden uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. Bij de uitwerking van de plannen is dan nog enige flexibiliteit. Met het vastleggen van deze twee woningtypen, en het mogelijk maken van extra woningen in het zuidelijk deel, wordt het stedenbouwkundig plan beter vastgelegd. Op de ruime kavels in het noordelijk deel zijn immers geen rijwoningen gewenst, en in het zuidelijk deel juist wel.

Daarnaast worden met de woningcorporaties en ontwikkelaars van de plannen afspraken gemaakt over het aandeel sociale (koop of huur)woningen, gelet op het gemeentelijk woonbeleid waarin wordt uitgegaan van 25% sociale huurwoningen. Tevens is in de Woonagenda 2017 / 2018 vastgesteld dat 15% van het nieuwbouwprogramma dient te bestaan uit middeldure huurwoningen en/of sociale koopwoningen. Hiermee wordt voldaan aan dit gemeentelijk beleid.

Tot slot wordt mogelijk gemaakt dat de nieuwe woningen van fase 1 in een groot deel van het projectgebied met de voorgevels aan de wegzijden kunnen worden gesitueerd.

Beleidsaspecten

Met het bestemmingsplan Vinkelse Slagen, vastgesteld 22 oktober 2013, is gekozen voor de realisatie van de woonwijk Vinkelse Slagen aan de dorpskern van Vinkel. De (beperkte) verdichting van het nieuwe woongebied zoals nu beoogd (toename van 9 woningen), respecteert het landelijke karakter van de kern en past dan ook binnen de stedenbouwkundige visie "Uitbreiding Vinkel" (vastgesteld 15 april 2008). De verdichting vindt met name plaats binnen het zuidelijk deel van het plangebied van bestemmingsplan Vinkelse Slagen.

Met de verdichting van het aantal woningen in het zuidelijk deel van het plangebied komt het plan meer overeen met de woonbeleidsopgaven van de gemeente, zoals het betaalbaar wonen en versnellen van de woonproductie (geformuleerd in de Nota Wonen en Woonagenda).

Milieu –en omgevingsaspecten

Deze partiële herziening heeft een zeer beperkte invloed op milieu –en omgevingsaspecten. Aangezien de herziening geen betrekking heeft op een nieuw plangebied, heeft dit plan geen invloed op de aspecten zoals archeologie, bodem en bedrijvigheid. De aspecten geluid, lucht, flora en fauna, externe veiligheid, water en verkeer/parkeren zijn wel nader beschouwd. Hieruit blijkt dat de toevoeging van maximaal negen woningen geen extra belemmeringen of eisen opleveren.

Gezondheid

Het plangebied ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen iets meer longontsteking voorkomt dan daarbuiten (200 van de 1650 gevallen van longontsteking op de 100.000 inwoners per jaar worden toegeschreven aan een geitenhouderij op minder dan 2 kilometer). De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie sinds juli 2017 uit voorzorg, tot meer bekend is, een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Omgekeerd zou dit kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij deze risico's niet ten goede komen. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. Op dit moment zijn er geen wettelijke normen of landelijke richtlijnen voor deze problematiek. Het is een aspect waarnaar nader onderzoek wordt verricht. Meer duidelijkheid over mogelijke maatregelen aan de bron wordt pas over 1 à 2 jaar verwacht. Over de huidige stand van zaken hebben wij initiatiefnemers geïnformeerd. Zij zijn hiervan door ons in kennis gesteld en aanvaardden het procesrisico.

6) Financiële paragraaf

In de Vinkelse Slagen zijn alle gronden binnen het plangebied in eigendom van de gemeente. De onderbouwing voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan is vastgelegd in de gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente maakt de gronden bouw- en woonrijp en de woningbouwkavels worden verkocht aan particulieren / ontwikkelaars / corporaties. Met deze inkomsten wordt in de dekking voor de te maken kosten voorzien. Kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening) opgesteld te worden.

7) Burgerparagraaf

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening Vinkelse Slagen' lag ter inzage van 19 juni tot en met 31 juli 2017. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er zijn vier inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding daarvan zijn aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de zorgen van insprekers, zijn in het zuidwestelijk deel van het plangebied rijwoningen uitgesloten, en maximaal drie bouwvolumes toegestaan, en is daarnaast in het noordelijk deel een beoogde extra woning uit het plan verwijderd. Hierover is uw raad geïnformeerd met een raadsinformatiebrief 'Ontwerp bestemmingsplan Partiële herziening Vinkelse Slagen' (regnr. 7267330).

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 9 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken. Er zijn gedurende de termijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Vervolprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Partiële herziening Vinkelse Slagen
2. Verbeelding bestemmingsplan Partiële herziening Vinkelse Slagen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 30 januari 2018;

overwegende, dat met ingang van 9 oktober 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Vinkelse Slagen' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2017, regnr. 7492068;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis –en herstelwet:

Besluit

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Vinkelse Slagen'; met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002357-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002357-1401.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 30 januari 2018
CONFORM BESLOTEN