

B&W-voorstel

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, wijziging Coppensdijk 43, Vinkel'

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

2) Samenvatting

In het buitengebied van 's-Hertogenbosch ten zuiden van de A59 en ten westen van de kern Vinkel ligt Coppensdijk 43. Op het perceel staat een monumentale langgevelboerderij (gemeentelijk monument). De nieuwe eigenaren van het pand willen de bestemming van het perceel wijzigen van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en tevens de boerderij splitsen in twee woningen. Een op het perceel aanwezige schuur blijft behouden als bijgebouw voor de twee woningen. Aan de hand van een erfbeplantingsplan vindt een versterking van het groene karakter van het perceel plaats.

Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' heeft de raad een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. O.a. kan deze bestemming gewijzigd worden in 'Wonen'. Ook is sprake van een wijzigingsbevoegdheid om een als zodanig aangeduide monumentale boerderij te splitsen in twee woningen. In aanvulling hierop heeft de gemeenteraad op 12 juli 2016 het 'Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties' (VAB-beleid) vastgesteld. Voorliggend initiatief past in zowel de wijzigingsregels als binnen de uitgangspunten van het beleidskader.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 11 juni tot 23 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vast te stellen wijzigingsplan is ten opzichte van het ontwerpplan dan ook niet gewijzigd.

3) Besluit:

Het college besluit het wijzigingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, wijziging Coppensdijk 43 Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002401-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002401-1401.dgn;

Steller : Van de Goor

Tel. : 6159692

E-mail : n.vandegoor@s-hertogenbosch.nl

4) **Aanleiding**

Het perceel Coppensdijk 43 te Vinkel is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt en het perceel is gekocht door initiatiefnemers die er met twee gezinnen willen gaan wonen. Hiervoor dient eerst de bestemming gewijzigd te worden. Dit past in het beleidskader vrijkomende agrarische bebouwing. De op het perceel aanwezige woonboerderij heeft reeds de status van gemeentelijk monument. Het is gewenst dat deze behouden blijft.



Ligging perceel Coppensdijk 43 te Vinkel

5) **Inhoud**

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch, ten zuiden van de A59 en ten westen van de kern Vinkel. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn al enige tijd beëindigd. De langgevelboerderij op het perceel heeft reeds de status van gemeentelijk monument.

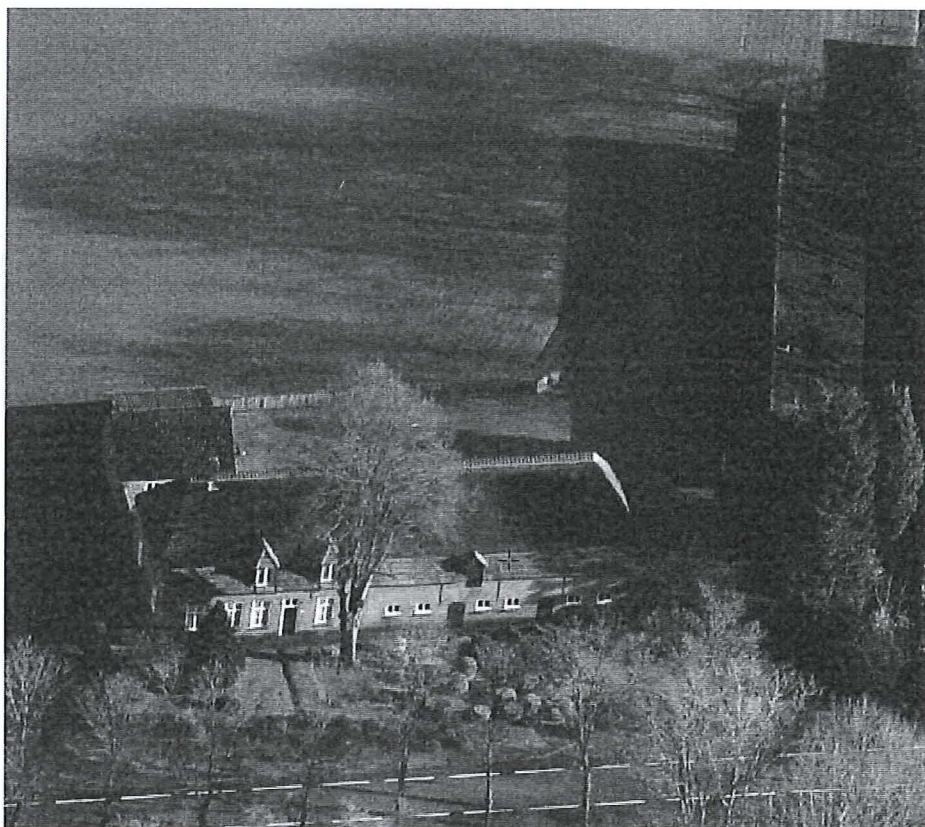
De interne aanpassingen aan het pand worden beoordeeld door de monumentencommissie en hiervoor is een omgevingsvergunning vereist.

Op het perceel is een voormalige agrarische schuur aanwezig van 330 m². Deze blijft behouden als bijgebouw voor de twee woningen. De rest van het perceel wordt ingericht als tuin met ruimte voor een paardenweide voor het hobbymatig houden van paarden. De landschappelijke versterking vindt plaats door het aanbrengen van een afschermende haag op de perceelsgrenzen en de aanplant van enkele solitaire bomen.

De omzetting van de bestemming en de splitsing van het pand stuiten niet op milieutechnische- of hygiënische bezwaren.

Voor het aspect geluid is een hogere grenswaarde vastgesteld vanwege een overschrijding van de voorkeurswaarde als gevolg van het wegverkeer op de Coppensdijk. De procedure die hiervoor doorlopen moest worden is gelijk opgelopen met de wijzigingsplanprocedure. Er zijn op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geen zienswijzen ingediend.

Ook levert de splitsing geen belemmering op voor omliggende bedrijven.



Bestaande situatie: monumentale boerderij met rechts de schuur

Besluitgeschiedenis

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012" heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hiermee is het mogelijk de agrarische bestemming om te zetten naar een bestemming wonen. En tevens is het hiermee mogelijk om de monumentale woonboerderij te splitsen zodat er twee woningen in kunnen worden gerealiseerd.

In aanvulling hierop, heeft de gemeenteraad op 12 juli 2016 het "Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties" vastgesteld (reg.nr. 5803767). Het beleidskader dient voor het beoordelen van verzoeken voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het aantal verzoeken hiervoor neemt de komende jaren alleen maar toe, omdat meer agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. In het beleidskader staan de aspecten waaraan wordt getoetst. Centraal in de afweging staat de 'per saldo kwaliteitsverbetering'; een nieuwe functie is mogelijk mits voldoende kwaliteitswinst wordt geleverd in de vorm van onder andere de sloop van opstallen, het inleveren van een milieuvergunning, een goede landschappelijke

inpassing en bijvoorbeeld bijzondere aandacht voor architectuur.

Voorliggend initiatief voor omzetting van de agrarische bestemming naar een woonfunctie past in de uitgangspunten van dit beleidskader. Ook past het binnen het provinciale beleid: Het bouwvlak is 5000 m², de aanwezige schuur van 330 m² blijft behouden als bijgebouw voor de twee woningen en er vindt een goede landschappelijke inpassing plaats op basis van een erfbeplantingsplan. De woningsplitsing is mogelijk in het kader van het gemeentelijke en provinciale beleid voor behoud van cultuurhistorische bebouwing.



Globale indeling percelen en landschappelijke inpassing

Op 29 mei 2018 heeft uw college besloten (reg. nr. 7879185) in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan voor het initiatief dat vervolgens ingevolge artikel 3.9a lid 1 voor een periode van 6 weken vanaf 11 juni 2018 tot 23 juli 2018 ter inzage heeft gelegen.

6) Financiële paragraaf

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. Overeenkomstig de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan

noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via leges en er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

7) Communicatie

Inspraak en vooroverleg

Eerder is aan u voorgesteld om, om navolgende redenen geen voorontwerpwijzigingsplan op te stellen, maar direct een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen:

- De toekomstige eigenaren/bewoners hebben reeds overleg gepleegd met de directe burens, van hen is al een schriftelijk akkoord gekomen.
- Het plan is ingekaderd via de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan. Op dit plan is destijds inspraak gevoerd. Op dit onderdeel zijn geen reacties ingediend. De raad heeft vervolgens ingestemd met het bestemmingsplan waarin wijziging van agrarisch naar wonen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden evenals de splitsing van een monumentale boerderij. Aan die voorwaarden wordt voldaan.
- Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in het Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties (2016). Op dit beleidskader is ook inspraak gevoerd. Op dit onderdeel (omschakeling naar wonen) zijn geen reacties ingediend.

Hiermee heeft u ingestemd (reg. nr. 7879185).

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Waterschap Aa en Maas en heeft op 6 juni 2018 schriftelijk laten weten dat er geen waterschapsbelangen van toepassing zijn en ze dan ook geen op- en of aanmerkingen hebben m.b.t. het wateraspect. Provincie Noord-Brabant heeft via het daarvoor bedoelde formulier op 20 april 2018 laten weten dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Het vooroverleg is afgerond.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan voor het initiatief heeft ingevolge artikel 3.9a lid 1 voor een periode van 6 weken vanaf 11 juni 2018 tot 23 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De dorpsraad Vinkel heeft telefonisch laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben, hun reactie is niet als zienswijze aangemerkt. Het plan wordt ongewijzigd aan u ter vaststelling aangeboden.

Vervolgprocedure

Nadat het wijzigingsplan door het college 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 het college gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, wijziging Coppensdijk 43 Vinkel';
2. Verbeelding 'Buitengebied Maasdonk 2012, wijziging Coppensdijk 43 Vinkel';
3. Tekst voor Raadsinformatiebulletin.

Het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch in haar vergadering van 4 september 2018;

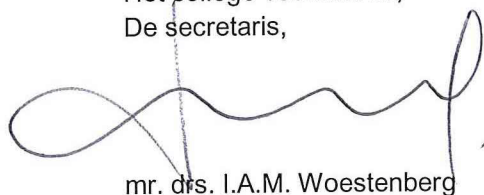
gelezen het voorstel met reg.nr. 8214465;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

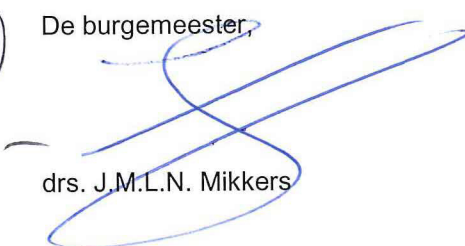
het wijzigingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, wijziging Coppensdijk 43 Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002401-1401 vast te stellen. Bij dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_ NL.IMRO.0796.0002401-1401.dgn;

's-Hertogenbosch,
Het college voornoemd,
De secretaris,



mr. drs. I.A.M. Woestenberg

De burgemeester,



drs. J.M.L.N. Mikkers