



Raadsvoorstel

Registratienummer 11323198
Raadsvergadering 12 oktober 2021

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel

Twee agrarische bedrijven aan het bebouwingslint Vinkelsestraat stoppen en schakelen om naar burgerwoningen met een extra ruimte-voor-ruimte titel. Dit draagt bij aan de afname van intensieve veehouderijen in het buitengebied. Door afname van de milieubelasting en bebouwing, neemt het woongenot ter plekke toe.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel' ongewijzigd vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002476-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002476-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Om de agrarische bestemming van de percelen aan de Vinkelsestraat om te zetten naar een woonbestemming, is een bestemmingsplan opgesteld.

Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Er zijn over onderhavig plan geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd doel

Het mogelijk maken van de omzetting van de agrarische bedrijven aan de Vinkelsestraat 135 en 139/139a naar wonen.

Op de percelen Vinkelsestraat 135, 139-139a te Vinkel was tot voor kort sprake van een agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een mestkalverenbedrijf. De activiteiten zijn gestaakt en de voortzetting van een agrarische bedrijfsvoering ligt op deze percelen niet voor de hand. De eigenaar van nr. 135 heeft verzocht de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Op de plek van de stal op nr. 139a komt een ruimte-voor-ruimte woning. De bestaande woningen op nr. 139 en 135 worden burgerwoningen.

Het bestemmingsplan biedt de planologische kaders en juridische regels om het plan te realiseren en om de ruimtelijke inpassing te borgen.



Relevante besluitgeschiedenis

- Op 22 juni 2021 heeft het college besloten over het ontwerpbestemmingsplan 'Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel' en de terinzagelegging daarvan. Het college heeft uw raad op 13 juli 2021 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd ([Raadsinformatiebrief nr. 11098832](#)).
- Op 29 januari 2013 heeft de raad van Maasdonk het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben onderhavige locaties een agrarische bedrijfsbestemming. Voor de huidige ontwikkelingen hebben we een nieuw bestemmingsplan voorbereid.
- Voor het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een andere functie is het door uw raad vastgestelde Beleidskader voor voormalige agrarische bedrijfslocaties het toetsingskader (raadsbesluit 12 juli 2016 nr. [5803767](#)). De omschakeling naar woonbestemmingen voldoet aan dit beleidskader.



Argumenten

1. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het saneren van de agrarische bedrijfsvoering en het omzetten naar de bestemming burgerwonen, inclusief de extra woning, past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. De locaties liggen in een gebied dat is aangeduid als bebouwingsconcentratie. De agrarische functie neemt in deze gebieden steeds verder af. Het omzetten naar een



woonfunctie evenals het toevoegen van een woonfunctie past binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, het beleidskader voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en de provinciale interim omgevingsverordening.

Voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning heeft initiatiefnemer een titel aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Hiervoor zijn elders in Brabant stallen gesloopt en milieurechten ingetrokken.

In het kader van de landschapsinvesteringsregeling gaat de ontwikkeling gepaard met een landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van het plan. Ook wordt ruim 1300 m2 overtollige bebouwing (stallen) gesloopt. Tevens wordt de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij ingetrokken en kan er ter plekke zich geen nieuw agrarisch bedrijf meer vestigen.

Het initiatief levert daarmee op diverse fronten een bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteiten van het buitengebied.

2. Er is geen exploitatieplan nodig

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De ontwikkelingen in dit plan behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.



Kanttekeningen en risico's nvt.



Financiën

Zie bij argumenten onder 2.



Duurzaamheid

De ontwikkelingen aan de Vinkelsestraat 135, 139 en 139a dragen bij aan de gemeentelijke doelstellingen. De te realiseren ruimte-voor-ruimtetwoning zal conform de duurzaamheidskenmerken en eisen van de gemeente worden gerealiseerd (isolatie, 0-op de meter, zonnepanelen, gasloos, e.d.). Daarnaast wordt de woning zo gesitueerd dat de daken optimaal benut kunnen worden voor de opwekking van zonne-energie. Daarnaast worden de stallen gesloopt, wat een positief effect zal hebben op de omgevingskwaliteit en het milieu in de omgeving.



Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 28 juni 2021 tot 9 augustus 2021. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-
Hertogenbosch,

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

drs. J.M.L.N. Mikkers

drs. B. van der Ploeg



Bijlagen

1. Toelichting en regels bestemmingsplan Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel
2. Verbeelding bestemmingsplan Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel
- 3.t/m 5 Bijlagen bestemmingsplan Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel



Registratienummer	11323198
Bevoegdheid raad	Vaststellen bestemmingsplannen
Portefeuillehouder	Geers
Commissie	Omgeving: 28 september 2021
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	I.C.M. Loos - van Loon i.loos@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 11323198

Raadsvergadering 12 oktober 2021

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 135, 139 en 139a Vinkel' ongewijzigd vast te stellen, met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002476-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002476-1401.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch d.d. 12 oktober 2021.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 12 oktober 2021.....
CONFORM BESLOTEN