



BESTEMMINGSPLAN 'KOKSTEEG 64, VINKEL'

VASTGESTELD

TOELICHTING

Projectcode: P00906

Versie: 8

IMRO-code: NL.IMRO.0796.0002517-1401

Colofon	
Titel:	BESTEMMINGSPLAN KOKSTEEG 64, VINKEL
	TOELICHTING
Projectcode	P00906
Versie:	8
Auteur:	Ing. T. Linger
Opdrachtgever:	Van Niftrik Vastgoedontwikkeling b.v.
Opdrachtnemer:	Buro Borgland b.v.
	Oudewal 27
	1749 CA Warmenhuizen
Telefoon:	0226 373200
Email:	info@buroborgland.nl
Website:	www.buroborgland.nl
Contactpersoon:	Huub Tiebie
Telefoon:	06 20 36 78 50
Email:	Huub.tiebie@buroborgland.nl

Gemeente 's Hertogenbosch,
19 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Historische ontwikkeling.....	8
2.3	Het plangebied.....	8
2.4	Strijdigheid geldend bestemmingsplan	9
3	Planbeschrijving	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Bebouwing	10
3.3	Stedenbouwkundige opzet.....	11
3.4	Gebruik	11
3.5	Verkeer en parkeren	12
3.6	Beeldkwaliteit.....	12
3.7	Openbare ruimte en landschappelijke inpassing	12
3.8	Bomen.....	14
4	Relevant ruimtelijk beleid	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Rijksbeleid.....	15
4.3	Provinciaal beleid.....	17
4.4	Gemeentelijk beleid	22
4.5	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	29
5	Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1	Inleiding.....	30
5.2	Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.3	Bodem en asbest.....	31
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.5	Geurhinder veehouderijen	32
5.6	Gezondheid.....	33
5.7	Wegverkeerslawaaï	34
5.8	Water	35
5.9	Ecologie	39
5.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	41
5.11	Externe veiligheid.....	42
5.12	Verkeer en parkeren	44
5.13	Milieueffectrapportage	46
5.14	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	46
6	Juridische vormgeving.....	47
6.1	Algemeen.....	47
6.2	Opzet van de regels.....	47
7	Uitvoerbaarheid.....	49
7.1	Inleiding.....	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.3	Economische uitvoerbaarheid.....	51

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen, februari 2022
- Bijlage 3: Onderzoek geurhinder veehouderijen, Econsultancy, 16 juni 2021
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy, 1 juli 2021
- Bijlage 5: Memo Waterhuishouding
- Bijlage 6: Digitale Watertoets, Buro Borgland, 21 september 2021
- Bijlage 7: Ecologisch onderzoek (Quickscan Flora en fauna), Gras Advies, 29 juni 2021
- Bijlage 8: AERIUS-berekening, Gras Advies, 9 november 2021
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek, Greenhouse advies, 23 juni 2021
- Bijlage 10: Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.
- Bijlage 11: Verslag Omgevingsdialoog
- Bijlage 12: Advies Brandweer Brabant-Noord
- Bijlage 13: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
- Bijlage 14: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer, eigenaar van de melkveehouderij aan de Koksteeg 64 te Vinkel, is voornemens om de bestaande bedrijfsactiviteiten te beëindigen en op de betreffende locatie (hierna te noemen 'het plangebied') woningen te bouwen. Ter plaatse van het plangebied zijn een woonboerderij, een silo en agrarische stallen aanwezig. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan worden de bestaande stallen en silo gesloopt en de bestaande boerderijwoning op nummer 64 getransformeerd tot een 2/1-kapwoning. In totaal worden er 13 woningen gerealiseerd.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een procedure tot herziening van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden uitgevoerd.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Nuland, sectie E, nummers 2647 en 2648 en heeft in totaal een oppervlakte van ca. 1,5 hectare.

De locatie bevindt zich ten oosten van de kern Vinkel en wordt ontsloten via 'de Koksteeg'. Aan de westzijde grenst de locatie aan de woonwijk 'Vinkelse Slagen'. Aan zowel de noord- als oostzijde wordt de locatie begrensd door agrarische percelen.



Afbeelding 1: Luchtfoto ligging plangebied ten opzichte van kern Vinkel (plangebied rood omlijnd)

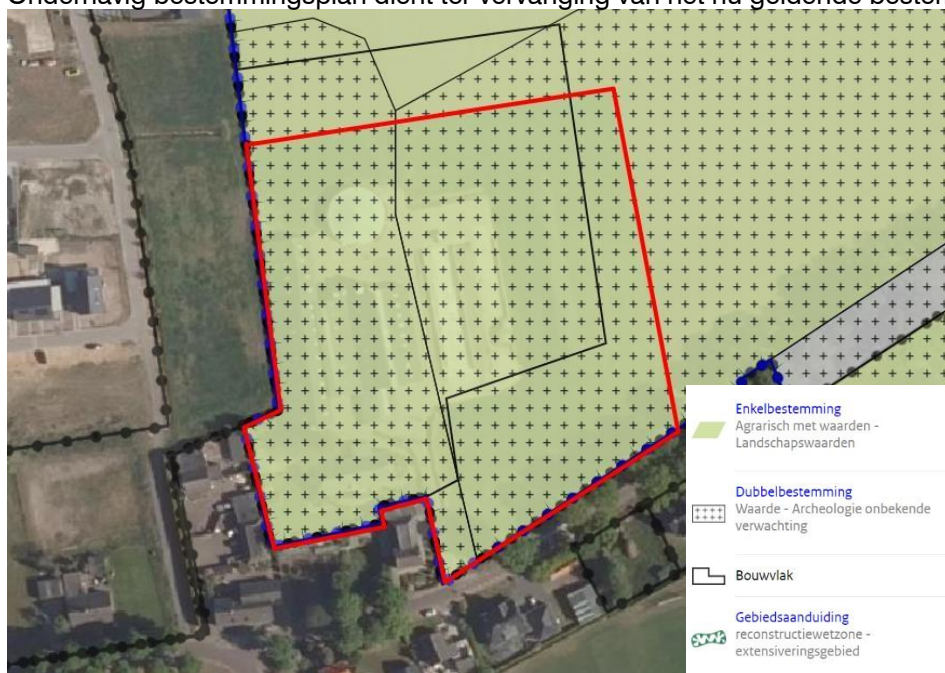


Afbeelding 2: Begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 23 april 2014 vastgesteld. Conform dit plan heeft het gehele plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Tevens gelden op deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie onbekende verwachting' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aanwezig.

Onderhavig bestemmingsplan dient ter vervanging van het nu geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Maasdonk 2012' (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op het toekomstige plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 5 bevat de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van dit bestemmingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke haalbaarheid van onderhavig plan in hoofdstuk 7 aan bod.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Vinkel kenmerkt zich vanaf het jaar 1870 als landelijk gebied, met enkele boerderijen aan de Lindenlaan. Rondom het plangebied ontwikkelt zich een zogeheten 'slagenlandschap'. De stroken van dit 'slagenlandschap' ontwikkelen zich noord-zuid georiënteerd rondom het plangebied.

Vanaf het jaar 1955 kenmerkt Vinkel zich nog steeds als landelijk gebied met een dorps karakter. Er ontwikkelen zich steeds meer boerderijen langs de hoofdwegen (waaronder de Lindelaan, Koksteeg en Vinkelsestraat). Het 'slagenlandschap' breidt zich steeds verder uit, tot over het perceel op de genoemde locatie. Rond dit jaartal stond er op de huidige locatie van de bedrijfswoning al een boerderij.

Vanaf het jaar 1985 is het dorp Vinkel uitgegroeid rondom de kern en kent een aantal (naoorlogse) uitbreidingswijken. Het voormalige 'slagenlandschap' is door de uitbreidingen in mindere mate herkenbaar. Rond dit jaartal is de (melk)veehouderij uitgebreid met een stal/schuurgedeelte.

De bestaande melkveehouderij is in het jaar 2017 verder uitgebreid met een silo. Ten zuiden van de Koksteeg heeft zich meer bebouwing in de vorm van lintbebouwing ontwikkeld. Aangrenzend aan de melkveehouderij (westzijde) is een nieuwe woonwijk in ontwikkeling gebracht. Het open, landelijke karakter met doorzichten rondom de Koksteeg is behouden gebleven.

2.3 Het plangebied

Het plangebied betreft meerdere percelen. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een oorspronkelijke bedrijfswoning (boerderijwoning), meerdere agrarische stallen en één silo. Om onderhavig plan te kunnen realiseren, worden de bestaande agrarische stallen en silo gesloopt en wordt de bedrijfswoning gesplitst tot een twee-onder-één-kap woningen.

Het plangebied is aan de zuidzijde ontsloten via een diepe inrit die aansluit op de Koksteeg. Ter hoogte van het plangebied heeft de Koksteeg een 30 km/uur regime. Navolgende foto's verbeelden de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 4: Huidige stallen op het perceel/ bestaande bedrijfswoning



Bomenlint in de Koksteeg



Zicht vanaf het plangebied op de Koksteeg



Percelen in het buitengebied zijn omrand met een haag of laag hekwerk



Openheid landschap, omrand door volumineuze bomenrijen



Bomenlint in de Lindenlaan, dorps/landelijk karakter



Landschap ten noorden van het plangebied

Afbeelding 5: Impressiebeelden plangebied

2.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op het volgende punt strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. Het plangebied ligt binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het voorgenomen plan voorziet in de bouw van 13 woningen. De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor enkel agrarische doeleinden, derhalve is woningbouw niet toegestaan op deze locatie.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

3.2 Bebouwing

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied 13 woningen met behoud van een dorps karakter te bouwen, bestaande uit:

- 5 seniorenwoningen, huur/ koop;
- 3 geschakelde woningen, zelfbouw (1 geschakelde woning is ter vervanging van de bestaande boerderij), dure koop en
- 5 vrijstaande woningen, zelfbouw, koop.

Onderstaande afbeelding verbeeldt het verkavelingsplan.



Afbeelding 6: Verkavelingsplan

Het karakter van de buurt is sterk bepalend voor de verkaveling en de bouweisen voor de nieuwbouwwoningen. De zelfbouwkavels zullen een moderne toevoeging vormen aan het woonerf, met respect voor de oorspronkelijke opzet en het karakter van de buurt. De zelfbouw vormt tegelijkertijd een mogelijkheid voor individuele expressie van de bouwer/eigenaar, als een passende toevoeging in de buurt.

Zowel de vrijstaande als geschakelde woningen bestaan uit maximaal één bouwlagen met een dwarskap. Bijgebouwen bij de woningen zijn bij voorkeur eveneens voorzien van een hellend dak. Deze volumes sluiten goed aan op de naastgelegen woonwijk 'Vinkelse Slagen' en laten voldoende mogelijkheid om ruimte rond en tussen de woningen te waarborgen.

Voor de seniorenwoningen geldt dat deze als een eenduidige massa vormgegeven moeten worden, bij voorkeur als schuur. De buitencontour moet helder zijn, waarbij eventueel in/onder de kap inspringen mogelijk moet zijn.

Er wordt geen mogelijkheid geboden voor dakterrassen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is 4,5 meter en respectievelijk 9 meter.

De positie van de bebouwing is aan een strakke rooilijn gekoppeld; direct sluitend aan de privéstrook rondom het erf. Om het uiteenvallen van het erf te voorkomen mag hier niet van afgeweken worden. Enkel bijgebouwen staan achter deze voorgevelrooilijn.

3.3 Stedenbouwkundige opzet

De morfologie en schaalgrootte van de erven aan de Koksteeg zijn wisselend. In de jaren 90 heeft naast het erf veelal een verdichting plaatsgevonden met (burger) woningen. De begrenzingen van het erf zijn eveneens minder scherp (geworden). Als gevolg hiervan zijn de erven als identiteit minder goed herkenbaar in het landschap.

In de stedenbouwkundige opzet van dit plan wordt rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context. Hierbij wordt de focus gelegd op het vormen van een eigen entiteit in de vorm van een eigentijds woonerf omzoomd door groen, waarbij de contouren van het voormalig agrarisch bedrijf zichtbaar blijven.

Gezien de directe omgeving wordt gekenmerkt door het slagenlandschap, wordt het verkavelingsplan zo ingericht dat de diepe noord-zuid gerichte kavels opgezet worden. Tevens wordt ten behoeve van de afronding van het bestaand stedelijk gebied onderhavig plan aan de noordzijde van de Koksteeg gepositioneerd. Naarmate de woningen verder naar achter liggen, wordt aansluiting gezocht bij de wijk 'Vinkelse Slagen'. Doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt worden, ontstaat er een perfecte kans om de zuidoostrand van de naastgelegen nieuwbouwwijk 'Vinkelse Slagen' af te ronden. Het bestaande boerenerf zal verdwijnen, maar er wordt een vergelijkbare opzet terug geplaatst.

Het dorpse en landelijke karakter is goed terug te zien in de ruimtelijke structuur van de directe omgeving van het plangebied. Langs de hoofdwegen staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen, soms als onderdeel van een boerenerf. Deze erven kenmerken zich door een ensemble van 2 of 3 bouwwerken die rondom een erf zijn gesitueerd. Hetzelfde ervenprincipe heeft een centrale rol gespeeld in de totstandkoming van de verkavelingsopzet van het plan.

In het plan wordt ruimte geboden voor zowel geschakelde woningen, zelfbouwkavels voor vrijstaande woningen en seniorenwoningen. Deze woning typologieën voegen zich naadloos toe in het dorpse en landelijke karakter van Vinkel.

3.4 Gebruik

De kavels van de woningen krijgen een primaire woonbestemming. De nieuw te realiseren woningen zijn georiënteerd op en geclusterd rondom het erf. Dit erf vormt de centrale collectieve openbare ruimte. Het midden van het erf krijgt een groene invulling (bomen, hagen, gras/bloemenmengsel (wadi) met daaromheen de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd.

Rondom het erf is een privé strook opgenomen waaraan de woningen liggen. Deze strook van circa 2 meter breed dient een uniforme uitstraling te krijgen en wordt (half)verhard uitgevoerd. In de strook is de mogelijkheid om individueel een kleine boom op te nemen (bolacacia of vergelijkbaar) of bloempotten/-bakken. Het volledig vergroenen en als tuin inrichten van deze strook is niet de bedoeling. Ter hoogte van de bestaande boerderijwoning wordt langs de inrit ruimte gereserveerd voor de gftbakken-standplaats. Aan de noordzijde

van het erf is een doorgang opgenomen als langzaamverkeersroute naar het Kraaienbos. Dit pad dient tevens als achter ontsluiting van de seniorenwoningen.

3.5 Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt zowel op de woonkavels (van de vrijstaande woningen en de geschakelde woningen) als op openbaar terrein plaats. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zullen voornamelijk in het centrale deel van het woonerf worden gerealiseerd, zodat alle woningen rondom makkelijk toegankelijk blijven. Voor een nadere beschrijving van het aspect 'verkeer en parkeren' zie paragraaf 5.12.

3.6 Beeldkwaliteit

De (semi-)openbare ruimte wordt gevormd door het erf. Rondom het erf is een uniforme prive strook opgenomen waaraan vervolgens de (individuele)woningen geschakeld zijn. In de architectonische uitstraling van de woningen kan de nodige variatie ontstaan waardoor een rustig, eenduidig vormgegeven erf wenselijk is. Om dit te bereiken wordt het erf uitgevoerd in een (donker)bruine - bruin(paars) nuance klinkerbestrating in keperverband.

De benodigde parkeerplaatsen worden subtiel aangegeven middels een lijnmarkering in een licht afwijkende kleurschakering ten opzichte van de overige erfbestrating. Wanneer er geen auto's geparkeerd zijn loopt het erf visueel over in de parkeerplaatsen.

De verharding van de privéstrook langs de woningen bestaat uit kasseien. Deze strook loopt door tot aan de gevel van de woning en vormt hiermee een uniforme omkadering van het erf. Ten aanzien van de kleur dienen de kasseien in een beperkte afwijkende kleurschakering uitgevoerd te worden ten opzichte van de klinkerbestrating van het erf. Enige kleurvariatie binnen een familie in de toegepaste kasseien is toegestaan. In de strook kunnen enkele kleine bomen geplaatst worden. De continuïteit van de strook moet echter geborgd worden. Vertuinen/vergroenen van deze strook is niet toegestaan. Losse objecten zoals een bloempot, een bankje en dergelijke die de levendigheid van het erf ten goede komen zijn daarentegen wel toegestaan.

De toegangsweg vanaf de Koksteeg wordt in materialisatie afgestemd op het erf. Als kantopsluiting kan hier eveneens een smalle strook kasseien opgenomen worden. De parkeerplaatsen tegenover de bestaande boerderij worden uitgevoerd in halfverharding of grasbetonstenen. Een nadere omschrijving van de beeldkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 6 van het in de bijlage opgenomen Landschappelijk inpassingsplan & Beeldkwaliteitskader.

3.7 Openbare ruimte en landschappelijke inpassing

Openbare ruimte

Door de begrenzing van het stedelijk gebied gaat het toekomstige erf aan de Koksteeg de nieuwe overgang vormen van kern naar landelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied komt dit in Vinkel op meerdere plekken voor. Er is echter geen eenduidig beeld waar te nemen hoe deze overgang fysiek ruimtelijk vorm is gegeven.

Binnen het voorgenomen plan wordt deze overgang naar het landschap gevormd door een landschappelijke haag als afsluiting van de formele tuinen, een landschappelijke tuin (boomgaard) en een houtwal van zes meter breed in combinatie met een sloot.

Door deze groenstructuur en de voorgestelde strook bloemrijk grasland is de zichtbaarheid van het nieuwe erf vanaf de Koksteeg tevens beperkt. Over de oorspronkelijke toegangsweg is een zichtlijn aanwezig die vanaf de Koksteeg zicht biedt op het erf met een markante boom.

Om het nieuwe erf onderdeel te laten zijn van de naastgelegen woonbuurt is een verbinding met het Kraaienbos opgenomen middels een langzaamverkeersverbinding. Dit voetpad ligt evenwijdig aan de reeds aanwezige sloot ten noordwesten van het gebied en sluit aan de noordzijde op het nieuwe erf aan. De route vindt een vervolg over het nieuwe erf.

Landschappelijke inpassing

De nieuw te realiseren woningen zijn georiënteerd op en geclusterd rondom het erf. Dit erf vormt de centrale collectieve openbare ruimte en heeft een oppervlak van circa 980 m². Het midden van het erf krijgt een groene invulling met losjes daaromheen de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd. De groene invulling bestaat uit een markante boom (bijvoorbeeld een zomereik of berk), blokhagen (bijvoorbeeld een meidoornhaag) en een gras/bloemenmengsel. Rondom het erf is een privé strook opgenomen waaraan de woningen liggen. Deze strook van circa 2 meter breed dient een uniforme uitstraling te krijgen en is (half)verhard uitgevoerd. In de strook is de mogelijkheid om individueel een kleine boom op te nemen (bolacacia of vergelijkbaar) of bloempotten/-bakken. Het volledig vergroenen en als tuin inrichten van deze strook is niet de bedoeling. Aan de noordzijde van het erf is een doorgang opgenomen als LV-route naar het Kraaienbos. Dit pad dient tevens als achterontsluiting van de seniorenwoningen.

De kavels behorend bij de vrijstaande woningen variëren in grootte van circa 490 tot maximaal 700 m² exclusief een eventuele landschappelijke tuin. De kavels aan de westzijde grenzen aan een sloot en hier is ten aanzien van het oppervlak nog enige marge aanwezig. De grootte van de kavels behorende bij de seniorenwoningen zijn circa 250 m² (hoekwoningen) en 150 m² (tussenwoningen).

De woningen aan de oostzijde grenzen aan een landschappelijke tuin bestaande uit een kleine boomgaard verspreid over meerdere plekken en een bloemrijke grasweide. Deze strook maakt onderdeel uit van het privé eigendom van de kavels maar voor het gebruik en inrichting zijn enkele restricties van toepassing. De strook mag bijvoorbeeld niet samengevoegd worden met de (sier)tuin grenzend aan de woning. Het plaatsen van kleine bouwwerken, speeltoestellen etc. is eveneens uitgesloten. Voor de kleine boomgaarden kan gekozen worden uit de volgende soorten:

- appelboom
- perenboom
- boskers/zoete kers
- walnotenboom

De kavels zijn middels een 2,5 meter brede landschappelijke haag (bijvoorbeeld een meidoornhaag of beukenhaag) gescheiden van deze strook. Per kavel is een, in enkele gevallen twee, 4,5 meter brede doorgang naar deze strook aanwezig. De doorgangen dienen tevens als vizier/zichtas vanuit de woning en/of tuin naar deze strook. Het geheel wordt omsloten door een zes meter brede houtwal met onderbeplanting. Voor de onderbeplanting kan gekozen worden van een combinatie van bomen en struiken. Voor boomsoorten kan gekozen worden uit:

- zomereik
- gewone es
- zoete kers
- gewone beuk
- berk
- zwarte els

Voor struiksoorten kan gekozen worden uit:

- veldesdoorn
- gelderse roos
- kardinaalsmuts
- rode kornoelje.
- eenstijlige/tweestijlige meidoorn

In de uitwerking moet nog nader onderzocht worden of het principe van de vizieren doorloopt ter plaatse van de houtwal het omliggend agrarisch gebied in. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld de onderbeplanting ter plekke van deze vizieren weg te laten/ te minimaliseren. Tenslotte ligt op de buitencontour van het gebied een nieuwe sloot die aansluit op de reeds aanwezige sloot aan de westzijde van het plangebied. Het beheer en onderhoud van deze sloot ligt bij de vereniging van eigenaren. De landschappelijke tuin, houtwal en sloot dienen als overgangszone naar het omliggende landschap.

Aan de voorzijde van het terrein, tegen de Koksteeg aan, ligt een schapen-/paardenweide. Deze weide is bereikbaar vanaf de toegangsweg van het erf dan wel de Koksteeg zelf. Deze kan zodoende (indien wenselijk) door een derde partij beheerd en/of gebruikt worden.

Onderstaande afbeelding geeft een verbeelding van de landschappelijke inpassing weer. Voor een volledige beschrijving van de landschappelijke inpassing, zie bijlage 1: 'Landschappelijk inpassingsplan'.



Afbeelding 7: Situatietekening landschappelijke inpassing

3.8 Bomen

Het plangebied grenst aan de Koksteeg. Langs deze weg loopt een bestaande bomenstructuur. Deze bestaande bomenstructuur blijft bij de verdere ontwikkeling van onderhavig plan gehandhaafd. Binnen het plangebied staan in de huidige situatie twee bomen, gelegen achter de bestaande boerderijwoning op nummer 64. Deze bomen zullen worden verplant naar een locatie midden op het erf (parkeerplaats). Daarnaast worden er meerdere bomen (beuk,- berk,- es,- eik,- meidoorn,- veldesdoorn en gelderse roos) geplant op de locatie van de houtwal, komen er bomen (appel,- peer,- boskers,- en walnootbomen) te staan op de locatie van de boomgaard en komen er eveneens bomen (knotwilgen) te staan langs de ten westen gelegen watergang. Tevens wordt in het bouwplan gestreefd naar een zo groen mogelijk karakter. Zie bijlage 1: 'Landschappelijk inpassingsplan'.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene beleidskaders worden de specifieke voor het plangebied geldende beleidskaders beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijksbeleid in de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is, behalve enkele onderdelen van bijlage 6: 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit, geheel opgegaan in de NOVI.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Koksteeg 64 te Vinkel raakt geen belangen uit de Nationale Omgevingsvisie en is derhalve niet in strijd met de NOVI.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit stelt eisen aan een bestemmingsplan daar waar het gaat om gebieden van nationaal belang:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Onderhavig initiatief heeft geen invloed op de bovenstaande belangen. Het Barro stelt dan ook geen extra eisen aan onderliggend bestemmingsplan.

4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van 13 nieuwbouwwoningen mogelijk. Voorliggend plan wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling omdat jurisprudentie beschrijft dat een nieuwbouwplan gezien wordt als stedelijke ontwikkeling wanneer er sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen.

Bestaand stedelijk gebied

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Conform de provinciale Omgevingsverordeningen Noord-Brabant 2020 en 2021 (geconsolideerd) ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De voormalige silo en stallen worden gesloopt om de locatie te kunnen herontwikkelen tot woningbouw. Voorliggend plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningbehoefte

De gemeente 's Hertogenbosch moet voorzien in de groeiende woningbehoefte en veranderende woonwensen. Met de Woonvisie 's-Hertogenbosch heeft de raad een ambitieus woningbouwprogramma vastgesteld: doel is om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 – 2030 (zie ook paragraaf 4.4.3).

De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020) onderstreept de noodzaak voor een stevig woningbouwprogramma. Volgens deze prognose moet de woningvoorraad van 's-Hertogenbosch groeien van 72.990 woningen in 2020 naar 81.165 woningen in 2030. Ook daarna wordt nog een stevige groei in de woningbehoefte voorzien, die pas na 2035 iets gaat afvlakken.

Om deze ambitie te realiseren is voldoende woningbouwcapaciteit nodig en daarbinnen met name harde plannen. Dit zijn plannen waarvoor de benodigde ruimtelijke orderingsprocedures doorlopen zijn. In lijn met de Woonvisie 's-Hertogenbosch gaat het daarbij om plannen in diverse woonmilieus om aan de verscheidenheid van woonwensen tegemoet te kunnen komen. Dit in lijn met de principes van de compacte, complete en contrastrijke stad, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie. Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van 13 woningen, binnen bestaand stedelijk gebied maar in een dorps woonmilieu.

De potentiële woningbouwcapaciteit voor de periode 2021 tot en met 2025 bedraagt 6.600 woningen, waarvan 4.800 woningen zijn opgenomen in harde plannen. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien moet de harde plancapaciteit op orde blijven en dus moeten er jaarlijks gemiddeld voor zo'n 1000 woningen plannen worden vastgesteld. Voorliggend plan met ruimte voor ca. 13 woningen draagt daaraan bij.

Het plan kan na het doorlopen van de benodigde RO-procedures, bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave en meerwaarde bieden voor diverse doelgroepen in Vinkel.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet, gelet op het bovenstaande, aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie 2010 (partiële herziening 2014)

De structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 (partieel herzien in 2014) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de

agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

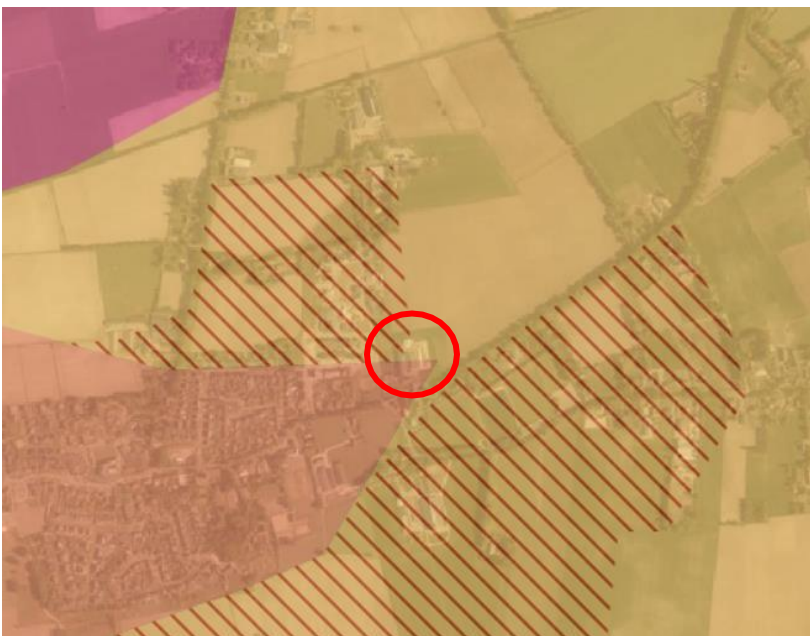
Toets op voorgenomen ontwikkeling

Conform de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie 2010 ligt het plangebied grotendeels binnen de aanduiding 'Gemengd Landelijk gebied' en gedeeltelijk binnen de aanduidingen 'Zoekgebied verstedelijking' en 'Kernen in het landelijk gebied'. Zie onderstaande afbeelding.

In het gemengd landelijk gebied en de kernen binnen het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Over de ruimtelijke kwaliteit is de provincie van mening dat de gemeenten in hun ruimtelijke plannen aandacht moeten bieden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal bij de kern passen. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of platelandskern). De kern Vinkel is geleidelijk gegroeid maar heeft haar dorps karakter behouden en kan om die reden als dorps kern worden beschouwd.

Voorliggend plan geeft invulling aan de gestelde woningbehoefte en toenemende bevolkingsgroei in 's Hertogenbosch (zie paragraaf 4.2.3). Het betreft een ontwikkeling met een dorpskarakter met een optimale invulling van de landschappelijke inpassing en daarmee de omgevingskwaliteit van het gebied. Het plan sluit zodoende perfect aan bij zowel het omliggende landschap als de bestaande woningvoorraad met een dorps karakter in Vinkel. Hiermee is de ontwikkeling op de genoemde locatie passend binnen de Structuurvisie 2010.



Afbeelding 8: Uitsnede 'Structurenkaart' Structuurvisie 2010 (partieel herzien 2014) provincie Noord-Brabant

Conclusie

De Structuurvisie 2010 heeft geen negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van het plan.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale Structuurvisie. Met de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op de volgende vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

1. Werken aan energietransitie;
2. Een 'klimaatproof' Brabant;
3. De slimme netwerkstad en
4. Een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Onderhavig plan betreft de bouw van 13 woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de vier provinciale hoofdpogaven:

1. *Werken aan energietransitie*
De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwbouwwoningen zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan.
2. *Een 'klimaatproof' Brabant*
Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en water robuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt eveneens in het bouwplan nader uitgewerkt.
3. *De slimme netwerkstad*
Een duurzame verstedelijking van dorpen en steden draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. De toevoeging van een ruimtelijk plan binnen het bestaand stedelijk dan wel landelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 13 nieuwbouwwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Vinkel. De nieuwbouwwoningen zijn geheel passend bij de gestelde woningbehoefte (zie paragraaf 4.2.3) en voegen een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit toe in de omgeving doordat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden om woningbouw in combinatie met een landschappelijke inpassing te realiseren.

4. *Een concurrerende duurzame economie*
Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat van de kern Vinkel.

Conclusie

Het plan geeft tot zo ver een optimale invulling aan de opgaven van de Brabantse Omgevingsvisie.

4.3.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd)

Op 15 april 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna te noemen IOV Noord-Brabant) in werking getreden. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar ruimtelijke doelen te realiseren. Met de vaststelling van de IOV Noord-Brabant is de tot dan toe geldende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd op d.d. 23/3/2021) komen te vervallen.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Conform de IOV Noord-Brabant zijn de ter plaatse aangewezen gronden grotendeels aangemerkt als 'Landelijke kern, stedelijk gebied'. Zie onderstaande afbeelding. Het volgende artikel is ter plaatse van toepassing:



Afbeelding 9: Uitsnede kaart IOV Noord-Brabant 2022

Op de ter plaatse aangewezen gronden is artikel 3.42 van de IOV Noord-Brabant van toepassing. Conform dit artikel bevat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van woningbouw binnen stedelijk gebied, een onderbouwing waarin beschreven wordt dat:

- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken in het kader van 'wonen'
- Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is

Regionale afspraken

De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020) onderstreept de noodzaak voor een stevig woningbouwprogramma. Volgens deze prognose moet de woningvoorraad van 's-Hertogenbosch groeien van 72.990 woningen in 2020 naar 81.165 woningen in 2030. Ook daarna wordt nog een stevige groei in de woningbehoefte voorzien, die pas na 2035 iets gaat afvlakken. Op basis van deze prognose heeft de gemeente het doel gesteld om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 – 2030. Om dit doel te kunnen behalen is meer woningcapaciteit in met name 'harde' plannen benodigd. In lijn met de Woonvisie 's-Hertogenbosch gaat het daarbij om plannen in diverse woonmilieus om aan de verscheidenheid van woonwensen tegemoet te kunnen komen.

Voorliggend plan draagt bij aan de 'harde' plancapaciteit door 13 woningen, bestaande uit seniorenwoningen, vrijstaande woningen (zelfbouwkavels) en geschakelde-woningen, binnen bestaand stedelijk gebied maar in een dorps woonmilieu toe te voegen in Vinkel.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande agrarische bebouwing om woningbouw mogelijk te maken. Hiermee wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. De bestaande agrarische stallen produceren een onaangename geur- en geluid afstoot. Deze afstoot wordt met de sloop van de stallen verwijderd. Zo ontstaat er een goede omgevingskwaliteit met een veiligere en gezondere leefomgeving.

Ook houdt het plan rekening met duurzaamheidsmaatregelen op zowel gebouw- als planniveau. In lijn met de gemeentelijke visie 'Duurzaam 's Hertogenbosch' worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen toegepast:

Gebouwniveau:

- Alle woningen zullen in het kader van het Bouwbesluit 2021, conform de gestelde BENG-eisen, gasloos gebouwd worden;
- Er is enkel sprake van een watermeter;
- De energiebehoefte zal opgewekt worden door zonnepanelen i.c.m. een warmtepomp en
- Gebruik van duurzame bouwmaterialen.

Planniveau:

- De bestrating wordt onverhard oppervlak toegepast. Dit om het hemelwater te infiltreren in de bodem en het rioleringsstelsel niet onnodig te belasten;
- De hemelwaterberging vindt plaats via de watergangen die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen;
- Elk woonperceel heeft de mogelijkheid om elektrische laadpalen te plaatsen;
- Vergroten van de biodiversiteit door in het plan gebruik te maken van inheemse planten- en bomensoorten en
- Er wordt in totaal ca. 5500 m² aan groen gerealiseerd. Dit is 1/3 van de totale oppervlakte van het plangebied. De oppervlakte aan groen zorgt voor voldoende verkoeling in de warme perioden en voorkomt hittestress.

Met de bovengenoemde maatregelen wordt een optimale invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. Bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen zal de inpassbaarheid van duurzame technieken concreet zijn uitgewerkt.

Tevens valt een gedeelte van het plangebied binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Binnen dit gebied is artikel 3.43 van de IOV Noord-Brabant van toepassing.

Binnen het plan vallen de boomgaard en de houtwalzone in het landelijk gebied. De bebouwing valt in het stedelijk gebied. Ten aanzien van de eerste planopzet voor onderhavige ontwikkeling is een vooroverleg met de provincie Noord-Brabant gevoerd. Tijdens dit overleg heeft de provincie aangegeven dat het bouwen van woningen uitsluitend binnen stedelijk gebied mag plaatsvinden en dat zij een deel van de landschappelijke tuinen buiten bestaand stedelijk gebied wel voorstelbaar achten, mits er geen bebouwing binnen deze zone wordt toegestaan. Hier is rekening mee gehouden bij het opstellen van het verkavelingsplan.

Ten slotte dient onderhavig plan getoetst te worden aan de artikelen 3.5 tot en met 3.9 van de IOV Noord-Brabant. Deze artikelen leggen de focus op de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande agrarische bebouwing om 13 woningen te kunnen bouwen binnen de landelijke kern van Vinkel. Dit is een ontwikkeling wat buiten het bestaand ruimtebeslag voor bestaande bebouwing plaatsvindt. Echter, de ontwikkeling is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en past wel binnen de gestelde woningbehoefte voor 's Hertogenbosch. Tevens wordt de nieuwbouw geconcentreerd binnen een bouwperceel. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen voor zorgvuldig ruimtegebruik.

De ondergrond, netwerkklaag en cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden met voorliggend plan weinig tot niet aangetast. Met dit plan worden juist de aanwezige landschappelijke waarden benadrukt

en nader vormgegeven. Om de effecten van het plan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten inzichtelijk te maken zijn er onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is te constateren dat de effecten van het plan in relatie tot de milieuaspecten beperkt zijn. Zie hoofdstuk 5 voor een overzicht van deze onderzoeksresultaten.

Met dit plan wordt uitvoerig aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Er worden landschapselementen toegevoegd die een bijdrage leveren aan de versterking van de aanwezige landschapsstructuur. Hiermee wordt meerwaardecreatie en een kwaliteitsverbetering van het landschap gecreëerd. Voor een uitgebreide toelichting hierop, zie Bijlage 1: 'Landschappelijk inpassingsplan'

Gezien het plan past binnen de regio gemaakte afspraken en er op gebied van stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening gehouden wordt met de omgevingskwaliteiten in het gebied, kan geconcludeerd worden dat de nieuwvestiging van een stedelijke ontwikkeling op de genoemde locatie passend is binnen de gestelde kaders van de IOV Noord-Brabant.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat voorliggend initiatief voldoet aan de regels opgesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Maasdonk 2009

De Structuurvisie Buitengebied (voormalige gemeente Maasdonk) 2009 heeft als doel sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied, op een zodanige wijze dat de bestaande omgevingskwaliteit behouden blijft en waar mogelijk versterkt, zonder dat dit ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

In de Structuurvisie is opgenomen dat functieverandering van bestaande agrarische bedrijven een mogelijkheid is. De gemeente wil hiervoor ruime mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie. Daarnaast hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij een functieverandering als uitgangspunt. Dit betekent bijvoorbeeld dat eisen worden gesteld aan de sloop van gebouwen en aan de landschappelijke inpassing. In grote lijnen zal voldaan moeten worden aan de volgende voorwaarden:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legaal vrijgekomen (en vrijkomende) voormalige bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied;
- Met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmerd;
- Uitgangspunt is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. Uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen is in principe niet toegestaan;
- Uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
- Functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting. Het aantal verkeersbewegingen mag in beginsel niet meer toenemen dan door het gebied zonder structurele aanpassingen kan worden verwerkt;
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
- Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft in ter plaatse geproduceerde of streekelijke producten;
- De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige milieuhinder voor de omgeving. Alleen bedrijvigheid in de milieu categorieën 1 en 2 (of daarmee vergelijkbaar) is toelaatbaar (overeenkomstig de Staat Van Bedrijfsactiviteiten van de VNG);

- In geval van vrijgekomen gebouwen van een agrarisch bedrijf, dat is gestopt, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Om onderhavige ontwikkeling te kunnen realiseren worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande agrarische bebouwing om woningbouw mogelijk te maken en vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag (binnen het bouwvlak van de nu geldende agrarische bestemming). Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse opgewaardeerd tot een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Tevens wordt met Landschappelijk inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader (zie bijlage 1) aangetoond dat met voorliggend plan een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan zowel de ruimtelijke als de landschappelijke inpassing in relatie tot de omgeving. De nieuwbouwwoningen worden met een dorpskarakter gebouwd en voegen zich zodoende naadloos toe aan de bestaande woningvoorraad van Vinkel. Het plan leidt verder ook niet tot een onevenredige milieuhinder voor de omgeving. Een uitgebreide toelichting op de relevante milieu- en omgevingsaspecten is beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Onderhavig plangebied bevindt zich binnen de 'functionele zonering: AHS-extensiveringsgebied'. Conform de structuurvisie is de verbouw van voormalige boerderijen tot meerdere woningen voorstelbaar binnen dit gebied. Zie onderstaande tabel. Voorliggend bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Schema: Overzicht mogelijkheden functieverandering

Functieverandering naar	AHS-landbouwon- wikkelingsgebied	AHS-verwevingsge- bied en GHS- landbouw-/ verwevingsge- bied	AHS-extensiverings- gebied en GHS- landbouw ex- tensiveringsge- bied	Bebouwings- concentraties
- herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Nee	Ja, tenzij duurzame locatie	Ja	Ja
- verbouw voormalige boerderij tot meerdere woningen	Nee	Ja, tenzij duurzame locatie	Ja	Ja
- ruimte voor ruimte (sloop 1.000 m ² + bouw woning)	Nee	Nee*)	Nee*)	Ja

Afbeelding 10: Schemaoverzicht mogelijkheden functieverandering

Conclusie

Het plan past in de Structuurvisie Buitengebied (Maasdonk).

4.4.2 Visie Uitbreiding Vinkel

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' op 14 februari 2006 het college de opdracht gegeven een nader onderzoek met betrekking tot de mogelijkheden in relatie met de ruimtelijke aspecten voor een uitbreiding van Vinkel uit te voeren. Dit heeft geresulteerd in de 'Visie uitbreiding Vinkel' die op 15 april 2008 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk is vastgesteld. De visie geeft een wensbeeld waarin Vinkel zich door middel van inbreiding/herstructurering en uitbreiding verantwoord kan ontwikkelen tot 2020.

Bij de vaststelling van de visie werd geconcludeerd dat voor inbreiding en herstructurering de gemeente in Vinkel afhankelijk is van particulieren. Bovendien werd de ruimte binnen de bestaande structuur van Vinkel als te klein beschouwd om stedenbouwkundig verantwoord de totale opgave te kunnen ontwikkelen. Daarom heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk op basis van deze visie ook gekozen voor een uitbreiding van de kern.

Hierbij is de visie uitgewerkt met de realisatie van de woonwijk 'Vinkelse Slagen'. De aanleiding voor deze visie was destijds de vraag naar ruimte voor de bouw van ca. 100 woningen tot de periode van 2020. In deze visie zijn 4 locaties aangewezen die hier mogelijk voor in aanmerking zouden komen. Op basis van deze studie is gekozen voor locatie 2. Op deze locatie is voorzien in de vereiste 100 woningen. Hoewel de visie formeel nog van kracht is, is het doel van de visie hiermee bereikt en is deze voltooid. De visie was namelijk specifiek bedoeld voor het zoeken van een uitbreidingslocatie voor 100 woningen in Vinkel tot

2020. Gezien het beleidsdocument nog formeel van kracht is, wordt onderhavig initiatief toch getoetst aan de relevante bepalingen.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

In de visie wordt ruimte gegeven voor zowel inbreiding als uitbreiding. Uitbreiding is mogelijk in De Schil, oftewel letterlijk in de randen/ de schil rondom de bestaande bebouwing van Vinkel. Onderhavig plangebied is dan ook opgenomen in het 'Uitbreidingslocatie 2: De Schil'. Zie onderstaande afbeelding, plangebied aangeduid met een gele ster.



Afbeelding 11: Kaart 'Uitbreidingslocatie 2: De Schil'

De visie beschrijft dat uitbreidingslocaties 1 en 2 de meest voor de hand liggende ontwikkellocaties zijn in de toekomst. Verder wordt beschreven dat er een bebouwingsschil rondom de kern ontwikkeld wordt. Op deze wijze krijgt het dorp een herkenbare vorm en samenhangende afronding. Zo ontstaat ook een balans in de uitbreiding. Door op enkele strategische locaties uitbreiding mogelijk te maken is inpassing bij de bestaande omgeving makkelijker, passender en vanzelfsprekender. De relatie met het landelijk gebied kan met name versterkt worden.

Het doel van de visie is inmiddels afgerond met de komst van de Vinkelse Slagen. Onderhavig plan is gelegen naast de Vinkelse Slagen, maar vormt qua bebouwingssopzet een eigen woonerf. Wel wordt door middel van een voetpad de verbinding gemaakt met de Vinkelse slagen. In die zin wordt aangesloten bij de planvorming die voortvloeit uit de visie.

Conclusie

Het voorliggend plan sluit vrijwel naadloos aan op al deze aspecten (zie hoofdstuk 3, paragraaf 3.2), en is derhalve in lijn met de 'Visie uitbreiding Vinkel'.

4.4.3 Woonvisie 2020

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de 'Woonvisie 's-Hertogenbosch 2020'. Deze is door de gemeenteraad op 9 juni 2020 vastgesteld. Ontspannen en soms ook spannend wo-

nen, in een sterke stad met leefbare buurten en dorpen. Waar inwoners trots zijn op hun woonplaats en iedereen zoveel als mogelijk kan wonen in een woning die aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Dat is het doel. Om dit te bereiken zijn er vier opgaven geformuleerd:

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen
2. Leefbare en inclusieve buurten
3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
4. Strategisch innovatief woonprogramma.

Passend en betaalbaar wonen

Binnen deze opgave gaat extra aandacht uit naar starters en (lage) middeninkomens. De gemeente zet in op het realiseren van divers en passend woningaanbod, met nadruk op de toenemende groep 1 en 2 persoonshuishoudens. Om de voorraad passend te blijven houden, wordt er een flexibele schil gerealiseerd, voor o.a. spoedzoekers. Daarnaast is er aandacht voor het huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, mensen met een handicap of psychische kwetsbaarheid, maar ook jongeren, starters en studenten.

Leefbare en inclusieve buurten

De Woonvisie streeft naar eenheid in verscheidenheid. Interventies in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad versterken de buurt en, zorgen voor een divers aanbod. Daarbij is bijzondere aandacht voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en het stimuleren van nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven die bijdragen aan ontmoeting, leefbaarheid en veiligheid.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

De Woonvisie heeft een gezonde, duurzame én flexibel inzetbare woningvoorraad als doel. Een woningvoorraad die ook de toekomstige uitdagingen en veranderende woonwensen aan kan. De opgave ligt hierbij zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad.

Strategisch innovatief woonprogramma

De gemeenteraad heeft als ambitie uitgesproken om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 – 2030. Daarbij is de ambitie een stedelijke differentiatie over de volgende categorieën:

- Minimaal 30% sociale huur
- Minimaal 20% middenhuur en goedkope koop
- Maximaal 50% dure huur en (middel)dure koop.

Op projectniveau wordt gestreefd wordt naar differentiatie binnen de categorieën. Daarbij is maatwerk in de percentages mogelijk, indien dat bijdraagt aan een leefbare en inclusieve buurt.

Nieuwe woningen kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en diversiteit van woonmilieus. Dit door het realiseren van (hoog)stedelijke woonmilieus met hoogbouw, compacte woonvormen en (collectieve) voorzieningen. Maar ook door het mogelijk maken van verdichting en verduurzaming van woonbuurten buiten het centrum en in groenstedelijke woonmilieus. In de dorpse woonmilieus worden ook op kleine schaal woningen toegevoegd. De gemeente stimuleert projecten die innovatief en vernieuwend zijn, bijvoorbeeld door circulair te bouwen of door toekomstige bewoners te betrekken en zeggenschap te geven. Daarnaast dienen projecten bij te dragen aan de hierboven genoemde opgaven.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan biedt ruimte om de komende jaren 13 huur en/of koopwoningen toe te voegen in Vinkel. De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie om in alle woonmilieus woningen toe te voegen, passend bij de wijk of (in dit geval) het dorp. In het programma zijn diverse woning typologieën opgenomen, met oog op diverse doelgroepen. Het gaat om vrijstaande woningen (zelfbouw), geschakelde woningen en een aantal seniorenwoningen. Dit programma past bij de kenmerken van het dorp Vinkel. Hiermee wordt bijgedragen aan een divers woningaanbod zodat verschillende doelgroepen kunnen (blijven) wonen in Vinkel, waaronder senioren. Door ruimte te geven aan de zelfbouw woningen wordt eigenaarschap bevorderd. Deze nieuwbouwwoningen geven een hoogwaardige ruimtelijke invulling aan het plangebied. Ook wordt er rekening gehouden met de gestelde eisen in het kader van 'toekomstbestendig en duurzaamheid'. Zie paragraaf 4.4.7 voor een uitgebreide toelichting hierop.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de gestelde kaders in de gemeentelijke Woonvisie.

4.4.4 Welstand

Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Actualisering Welstandsnota 2011' vastgesteld. In de Welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische welstandscriteria opgenomen. Daarnaast gelden de algemene welstandscriteria als beoordelingskader.

Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch besloten om de 'Maasdonkse Welstandsnota in 2017' en verdere jaren in afwachting van de implementatie in het kader van de Omgevingswet in stand te houden. Voor Vinkel geldt derhalve nog steeds het welstandsbeleid van de voormalige gemeente Maasdonk, 'Welstandsnota gemeente Maasdonk' uit 2004.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voor het gebied geldt welstandsniveau 1. Het plangebied valt onder deelgebied 1c Historisch dorpsgebied Vinkel. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Hoofdstuk 6 van bijlage 1: 'Landschappelijk inpassingsplan' weergeeft een beschrijving van het beeldkwaliteitskader waarin het bouwplan getoetst wordt aan de geldende welstandscriteria.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat de geldende welstandseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

4.4.5 Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021

Om de gevolgen van klimaatverandering voor 's-Hertogenbosch te beperken is een verordening opgesteld voor bomen, het verwerken van hemelwater en grondwater en het aanleggen en beheren van groen. Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 15 maart 2021. Met de regels in deze verordening kunnen de gevolgen van klimaatverandering beter worden opgevangen en wordt een meer groene en blauwe inrichting van de stad, wijken en dorpen in juridisch opzicht geborgd. Op deze manier is voor iedereen duidelijk wat wel en niet mag en hoe de gemeente daarop toeziet.

Grond- en hemelwater

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast en overstromingen door extreme neerslag toe, maar ook de kans op langdurige periodes van droogte. Daarom is in de verordening onder meer de verplichting opgenomen om hemelwater op eigen terrein te verwerken. Bij iedere ontwikkeling, met een plangebied van groter dan 500 m² is het verplicht om hemelwaterberging te realiseren. Voor ontwikkelingen waarbij de oppervlakte van te realiseren nieuwe verharding en/of te wijzigen bestaande verharding 500 m² of meer bedraagt, geldt een norm van 60 mm hemelwatervoorziening per vierkante meter aan verharding. Voor kleinere oppervlaktes is dit 10 mm/m².

Groennorm voor een klimaatadaptieve, biodiverse en groene omgeving

Om te komen tot een klimaatadaptieve, biodiverse en groene omgeving is een groennorm vastgesteld. Wij introduceren hiervoor een nieuw instrument; de groenscore. Met de groenscore toetsen we of er voldoende groene elementen in het plan worden meegenomen. De uitwerking van deze groenscore is zowel kwantitatief in hoeveelheid groen (m²) als kwalitatief in de mate van biodiversiteit. Per gebied is een ondergrens van het percentage groen aangegeven (groennorm). Met het scoresysteem kan worden aangetoond of en op welke wijze bij het realiseren van meer dan 500 m² nieuwe verharding wordt voldaan aan de groennorm.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Er wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de groennorm en de grond- en hemelwaterberging in het plangebied:

Grond- en hemelwater

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit een oppervlakte van ca. 5.000 m² aan verharding. In de nieuwe situatie wordt er ca. 4.000 m² aan verharding toegevoegd. Het aantal vierkante meters aan verharding in de nieuwe situatie is in deze dus minder dan het aantal m² aan verharding in de bestaande situatie.

In onderstaande tabel is een berekening van het totaal aantal m² aan waterberging incl. mogelijke oplossingen voor de waterberging weergegeven. De tabel laat zien dat met een totaal van ca. 4000 m² verharding er minimaal 237 m³ aan waterberging opgelost dient te worden.

Om de waterberging in het plangebied op te kunnen lossen zijn de volgende 3 oplossingen overwogen:

1. Waterberging in de sloot aan de noordoostzijde
2. Berging van hemelwater onder het wegdek door middel van infiltratiegranulaat
3. De berging van het hemelwater in het openbaar gezien, onder het wegdek en woningen op eigen terrein

In onderstaande tabel is af te lezen dat alle genoemde oplossingen voldoen aan de waterbergingseis conform de geldende verordening. Echter, in het plan is gekozen voor oplossing 1. Voor een uitgebreide toelichting op de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied, zie paragraaf 5.8 en Bijlage 5: 'Memo Waterhuishouding'. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde waterbergingseisen.

Bestaande situatie					
Oppervlakte verhardingen en opstallen		4950 m ²			
Nieuwe situatie	sub m2	m2	omschr	m berging	m3 berging
Verhardingen openbaar		1875 m ²		0,06	113 m ³
Woningen	427	1256 m ²		0,06	75 m ³
	107				
	27				
	121				
	121				
	122				
	122				
	209				
Verhardingen woningen		700 m ²	7x vrijstaand á 100	0,06	42 m ³
		125 m ²	5x rijwoning á 25	0,06	8 m ³
Totaal nieuwe situatie		3956 m ²			237 m ³
OPLOSSING 1					
Volledige berging hemelwater in sloot noord en oostzijde					
	Oppervlakte sloot	2			
	Lengte sloot	206			
	Bergend vermogen sloot				412 m ³ Voldoet
OPLOSSING 2					
Berging van hemelwater infiltreren onder wegdek					
	Oppervlakte infiltratiegranulaat	800			
	Dikte infiltratiegranulaat	0,3			
	Bergend vermogen infiltratiegranulaat				240 m ³ Voldoet
OPLOSSING 3					
Hemelwater openbaar gebied onder wegdek en woningen op eigen terrein					
	Oppervlakte infiltratiegranulaat	400			
	Dikte infiltratiegranulaat	0,3			
	Bergend vermogen infiltratiegranulaat				120 m ³ Voldoet openbaar gebied
	Individuele infiltratiekratten per woning				125 m ³ Voldoet particulier per woning

Tabel 1: Berekening waterberging Koksteeg 64 Vinkel

Groennorm voor een klimaatadaptieve, biodiverse en groene omgeving

Conform de verordening ligt onderhavig plangebied binnen een 'dorps- en landelijk woonmilieu'. Binnen dit milieu geldt een groennorm van minimaal 40%. Bij een toename van meer dan 500 m² verharding dient de kwantitatieve groenscore te worden ingevuld. Echter, in voorliggend plan is geen sprake van een toename van het aantal m² verharding in vergelijking met de bestaande situatie. Tabel 1 geeft weer dat er in de huidige situatie sprake is van 4.950 m² en in de nieuwe situatie er 3.965 m² aan verharding gerealiseerd wordt. Dit resulteert in een afname van 985 m² verharding. Derhalve is het invullen van de kwantitatieve score om de groennorm te kunnen bepalen niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan in lijn is met de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021.

4.4.6 Nota Parkeren 2021

Op 15 februari 2021 stelde de raad van 's-Hertogenbosch de 'Nota Parkeernormering 2021' vast. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij een ontwikkeling benodigd zijn, heeft de gemeente parkeernormen geformuleerd. De nota dient ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt aangevraagd. Paragraaf 5.12 gaat hier nader op in.

4.4.7 Visie Duurzaam 's Hertogenbosch 2019

In mei 2019 is de visie Duurzaam 's Hertogenbosch door de gemeenteraad vastgesteld. Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, dat bij alle ontwikkelingen wordt betrokken. Naast volledig klimaatneutraal in 2050 heeft de gemeente de ambitie om in 2035 al een klimaatneutraal bebouwde omgeving te hebben. Dit is een flinke ambitie waarbij 'alles uit de kast' moet worden gehaald. Deze doelstelling betekent dat niet alleen de gemeente veel doet, maar ook de bedrijven, inwoners, ontwikkelaars, maatschappelijke groepen, woningcorporaties zullen hierin moeten investeren, samenwerken, creatief zijn en vooruitdenken.

De gemeentelijke energiedoelstellingen zijn gericht op de volgende vier pijlers:

1. Groen en klimaatbestendig
2. CO₂-neutrale omgeving (Energie)
3. Waardebehoud van grondstoffen (Circulariteit) en
4. Duurzame mobiliteit

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Ten aanzien van het plan is per thema beschreven op welke wijze hier invulling wordt gegeven:

1. Gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving (o.a. hemelwaterberging en vergroening)

Het planvoornemen voorziet in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. De gezonde, groene leefomgeving wordt vormgegeven door groene landschappelijke inpassing rondom het plan. Hierin is in totaal circa 4000 m² ruimte gereserveerd voor landschapstuinen. Aan de rand van deze tuinen wordt een houtwal gerealiseerd en een waterbergende sloot. Zie paragraaf 3.7 'Landschappelijke inpassing' voor een nadere toelichting op dit onderdeel. Daarnaast wordt het midden van het woonerf waar mogelijk voorzien in groen; in de vorm van beplanting en bomen.

De voorzijde van de woningen komen uit op een gemeenschappelijk woonerf. Hiermee worden bewoners aangezet tot bewegen en kunnen omwonenden samen komen. De klimaat bestendige leefomgeving wordt vormgegeven door hemelwater te laten infiltreren in de bodem via de nieuw te realiseren sloot rondom het plangebied, en niet af te voeren richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hierdoor wordt verdroging en overbelasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (met vervuiling tot gevolg) tegengegaan. Verder zet het planvoornemen in op natuur inclusief bouwen, waarbij het groen en water wordt geïntegreerd in het ontwerp. Voor het vergroten van de biodiversiteit is gekozen voor inheemse plantensoorten in de landschapstuinen en houtwal.

2. CO₂ neutrale omgeving (energie)

Vanaf 1 juli 2018 mogen nieuwe woningen en andere nieuwe kleinverbruikers niet meer op aardgas worden aangesloten. Vanaf 1 januari 2021 moet nieuwbouw voldoen aan zogenaamde 'BENG-eisen' voldoen. BENG staat voor "Bijna Energie Neutraal Gebouw". Woningen gebouwd volgens het tegenwoordige BENG zijn optimaal geïsoleerd met onder meer betere kierdichting en als ontwerpogave een verminderde energievraag. Daarbij moeten BENG-woningen ook voor een deel in hun eigen nodige energie voorzien. Alle woningen in het planvoornemen worden dan ook gerealiseerd zonder gasaansluiting. De woningen worden

verwarmd door gebruik te maken van bodemwarmte. Daarnaast voorziet het planvoornemen alle 13 nieuwbouwwoningen van zonnepanelen op het dak. Op deze manier voorzien de woningen in hun eigen energiebehoefte.

Verder wordt ingezet op energiebesparing, zo voorziet het planvoornemen in goed geïsoleerde woningen. Verder dienen nieuwe woningen - tezamen met BENG - te voldoen aan een eis om oververhitting in woningen (mede door de warmere zomers en betere isolatie) te voorkomen. Koeling via de bodem levert hierbij een deel van een duurzame oplossing. Het is uiteindelijk aan de bewoners (zelfbouw) om te kiezen met welke soort installaties het beste kan worden voldaan aan zijn/haar behoefte. Bij de verbouwing van de bestaande woonboerderij is het streven dat de toekomstige eigenaren een verduurzamingslag zullen maken op de bestaande boerderij. Dit zal nader worden uitgewerkt op basis van de gewenste indeling en wens van de toekomstige eigenaren.

Bij de uitwerking van het bouwplan zullen de gestelde duurzaamheidseisen nader uitgewerkt worden.

3. Waardebehoud van grondstoffen (circulariteit)

Het planvoornemen voorziet in het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen. Andere materialen die gebruik worden, zoals beton, kunststof etc. zijn te recyclen waardoor ook deze impact op de grondstoffenvoorraad beperkt is. Daarnaast zal in de verdere uitwerking worden gekeken naar het hergebruik van sloopmaterialen. Bijvoorbeeld het hergebruik van slooppuin tot fundering onder het wegdek.

4. Duurzame mobiliteit

Het planvoornemen betreft de bouw van 13 nieuwbouwwoningen. Elke woning krijgt de beschikking over voorzieningen voor de aanschaf van duurzame mobiliteit, zoals een eigen parkeerplaats voor de deur voor het opladen van een elektrische auto. De laadinfrastructuur en voertuigen zullen door de bewoners zelf moeten worden ingezet.

Bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen zal de inpasbaarheid van duurzame technieken concreet zijn uitgewerkt.

Conclusie

Het plan voldoet aan de gestelde duurzaamheidseisen van de gemeente 's Hertogenbosch.

4.5 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de relevante ruimtelijke beleidskaders.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft weer hoe milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering zorgt voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te garanderen naast de zorg dat er voor bedrijven voldoende ruimte voorhanden is om de bedrijfsactiviteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden (normen) uit te kunnen voeren.

Richtlijn

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. De VNG brochure is een richtlijn, vormt geen wettelijk kader maar heeft als gevolg van jurisprudentie de status van pseudo-wetgeving gekregen. Deze richtlijn biedt kaders om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan minimale richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelgrens van het bedrijf waar de bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen, afschermingen en cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De grootste van de vier VNG-richtafstanden (voor geur, stof, geluid of gevaar) is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieu-categorie. De milieucategorie van een bedrijf kan variëren van 1 (een licht bedrijf, met een hinderafstand van 10 meter) tot 6 (een zeer zwaar bedrijf, met een hinderafstand van 1500 meter).

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. Onderstaande tabel weergeeft een overzicht van de bedrijven die in de directe omgeving gevestigd zitten, met bijhorende SBI-code, de milieucategorie en de bijhorende VNG-richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

Bedrijf	SBI-code 2008	Categorie	VNG-richtafstand	Werkelijke afstand
Sportpark (Vinkelsestraat 108 a)	931.G	3.1	50 m	Ca. 65 m
Autobedrijf (Lindenlaan 14)	451, 452, 454	2	30 m	Ca. 300 m
Keukenwinkel (Lindenlaan 12a)	4752	2	30	Ca. 273 m
Agrarisch bedrijf (Lindenlaan 8-10)	0141, 0142	3.2	100 m	Ca. 276 m
Agrarisch bedrijf (Vinkelsestraat 161)	0141, 0142	3.2	100 m	Ca. 196 m
Tuincentrum (Weerscheut 18)	4752	2	30 m	Ca. 276 m

Tabel 2: Overzicht dichtstbijzijnde bedrijven van het plangebied

Gelet op het bovenstaande, is te concluderen dat het plangebied buiten de geldende VNG-richtlijnenafstanden valt van alle genoemde bedrijven. Aangezien de nieuw te bouwen woningen zich buiten de VNG-afstanden bevinden, wordt hinder als gevolg van de aanwezige/bestemde bedrijvigheid niet verwacht. Daarbij zullen de belangen van de bestemde/aanwezige bedrijven door de komst van nieuwe gevoelige objecten niet worden geschaad.

Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Bodem en asbest

Wettelijk kader

Bij plannen en ontwikkelingen, het daarvoor opstellen van bestemmingsplannen of het wijzigen daarvan is altijd de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Derhalve dient de bodemkwaliteit binnen het plangebied bekend te zijn. Hiermee kan worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit wel of niet geschikt is voor de toekomstige bestemming.

Onderzoeksresultaten

Door Bakker Milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- De bovengrond op het terrein is in 5 mengmonsters onderzocht. In 3 van de 5 mengmonsters zijn geen overschrijdingen aangetroffen. In het mengmonster van 4 grondmonsters rondom de agrarische bebouwing (mm 1+3+6+10) zijn lood en zink licht verhoogd aangetroffen. Algemeen vormt de bodemkwaliteit ten aanzien van de parameters uit het NEN 5740-pakket derhalve geen bezwaar voor de bestemming wonen;
- De onverdachte zandige ondergrond is in 2 mengmonsters onderzocht en deze zijn beide schoon voor alle NEN-5740-parameters;
- Het grondwater uit peilbuis 10 bevat minimaal verhoogde gehalten aan barium en koper. Het grondwater uit peilbuis 21 (locatie bovengrondse tank) is geheel schoon voor alle NEN5740-parameters.
- Uit een door het erkende bureau Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat er op de overgang van de oprit naar het erf sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. In 2 van de 9 gegraven inspectiegaten (namelijk de gaten 8 en 9) zijn veel asbestscherven aangetroffen. Het gaat om de meest gangbare variant ofwel asbesthoudend golfplaat. Het laboratorium geeft aan dat het zowel om witte asbest (chrysotiel) als blauwe asbest (crocidoliet) gaat. Het asbestgehalte in de inspectiegaten 8 en 9 bedraagt circa 15000 mg/kgds.

Middels de inspectiegaten 1 t/m 7 is de asbestverontreiniging visueel afgeperkt en middels een analyse van het mengmonster van grond uit de gaten 4 t/m 7 (12 mg/kgds) is de verontreiniging analytisch afgeperkt.

NB: de interventiewaarde voor asbest bedraagt 100 mg/kgds.

De omvang van de sterke asbestverontreiniging bedraagt circa 12 * 6 * 0.3 m, ofwel 20 a 25 m3. Bij sterke asbestverontreinigingen geldt het minimale verontreinigingsvolume van 25 m3 niet. Hier is dus sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

- Op een deel van het oostelijk gelegen grasland (daar waar de betonvloer van een voederkuil verwijderd is) was de toplaag ook puinhoudend. Ook hier is asbestonderzoek uitgevoerd. Visueel is hier geen asbest aangetroffen. Het asbestgehalte in het gezeefde monster bedraagt 34 mg/kgds. Dit ligt beneden de waarde voor nader onderzoek van 50 mg/kgds.

De asbestverontreiniging dient in verband met de bestemmingswijziging middels een bodemsanering verwijderd te worden. Dit dient door erkende bedrijven uitgevoerd te worden (conform BRL 6000 en 7000). In de huidige situatie vormt het asbest in de bodem overigens geen risico omdat de verontreiniging zich bevindt onder bestrating en ophoogzand.

Conclusie

De asbestverontreiniging zal voorafgaand de sloop en/of het bouwrijp maken verwijderd worden door een gecertificeerd bedrijf. Verder kan op basis van de resultaten van het bodemonderzoek geconcludeerd worden dat de bodem ten aanzien van de parameters uit het NEN-5740-pakket geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

5.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (PM10; PM2,5 fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. De grenswaarden voor luchtkwaliteit kunnen beperkend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen. Uitgangspunt is dat een ruimtelijke plan (een project) niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit is geregeld in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)". De grens NIBM voor de stoffen PM10 (fijnstof) en NO2 ligt vanaf 1 augustus 2009 op 1,2 µg/m3. Om de bijdrage aan de luchtkwaliteit bij een kleiner ruimtelijk plan of verkeersplan vast te kunnen stellen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een speciale rekentool ontwikkeld, genaamd de NIBM-tool. Met het invoeren van het extra aantal voertuigbewegingen en aandeel vrachtverkeer, bepaalt de NIBM-tool – uitgaande van worst-case omstandigheden – de bijdrage aan luchtkwaliteit en daarmee of een plan wel of niet NIBM is.

Één van de categorieën waarvoor niet hoeft worden aangetoond dat ze in betekende mate bijdragen, betreft de bouw van 1500 woningen waarbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van tenminste 7500 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het voorgenomen plan voorziet in de bouw van 13 woningen. De verkeersaantrekkende werking van het woningbouwplan ligt daardoor ruim beneden de 7500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het plan is daarmee aan te merken als 'Niet in betekende mate (NIBM)'. Vanuit de wetgeving bestaat dan ook geen bezwaar tegen onderhavig plan.

Om de luchtkwaliteit te meten wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. Hierbij is het dichtstbijzijnde rekenpunt gelegen aan de 'Weerscheut' (Rekenpunt 222220) en wordt aangegeven dat de optredende concentraties voor NO2, PM10 en PM2,5 onder de helft liggen van de daarvoor geldende grenswaarden.

Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het plan.

5.5 Geurhinder veehouderijen

Veehouderijen veroorzaken in het algemeen geur vanwege de dierenverblijven en agrarische bedrijfsstoffen, zoals opslag van mest in mestbassins. Gezien de typering van het plangebied, landelijk gebied, is geur hier een relevant aspect. Geur kan in de leefomgeving in meer of minder mate hinder veroorzaken en kan om die reden ook gezondheidsrisico's met zich meebrengen. De geuremissie verspreidt zich via de lucht en op de woon- en leefomgeving wordt een geurbelasting veroorzaakt. Er dient een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar tevens dienen omliggende bedrijven (veehouderijen) niet in hun bedrijfsontwikkeling(en) worden belemmerd.

Geurbelasting kan op twee manieren worden uitgedrukt. Voor de geurbelasting van landbouwhuisdieren waarvoor geen zogenaamde geuremissiefactor is aangewezen, zijn er vaste afstanden vastgesteld. Onder geurbelasting als gevolg van intensieve veehouderij waar landbouwhuisdieren worden gehuisvest met een geuremissiefactor verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odourunits per kubieke meter lucht, die op een geurgevoelig object, zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan in situaties worden berekend met het wettelijk vastgestelde luchtmodel V-stacks. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. De geurbelasting op een gebied is relevant voor

een beoordeling van het woon- en leefklimaat en dient beschouwd te worden om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van veehouderijen heeft dus gevolgen voor het woon- en leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

Wettelijk kader

Veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en aan de in het Activiteitenbesluit genoemde minimaal aan te houden afstand(en) tot geurgevoelige objecten. Verder dienen op grond van de Wet milieubeheer beste beschikbare technieken te worden toegepast. Het Activiteitenbesluit geeft ook minimaal aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten voor opslagen van agrarische bedrijfsstoffen, zoals vrij liggende mestbassins. Voldoen aan de gestelde afstanden of aan het regime van de Wgv dient ter voorkoming van geurhinder.

De Wgv biedt de mogelijkheid aan gemeenten om in afwijking van de wettelijk gestelde geurnorm afwijkende geurnormen vast te stellen om zodoende maatwerk te kunnen leveren voor de betreffende omgeving. Door de gemeente 's-Hertogenbosch is een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. In de verordening zijn afwijkende afstandswaarden en geurnormen gedefinieerd voor een aantal gebieden. Het plan valt buiten de in de verordening opgenomen gebieden met afwijkende eisen. Hierdoor is de wettelijke geurnorm en zijn de wettelijke afstandseisen voor het plan van toepassing.

In de huidige situatie wordt geur geëmitteerd door de thans aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Geurgevoelige objecten binnen het plangebied zijn zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen die in het buitengebied, maar wel in de bebouwde kom, van de gemeente 's Hertogenbosch komen te liggen.

Nabij het plangebied (aan de Vinkelsestraat 159 en de Lindenlaan 8) zitten 2 veehouderijen gevestigd die vanwege haar geuremissie en ligging maatgevend is voor de (individuele) geurbeoordeling. Overige veehouderijen in de omgeving zijn vanwege de ruime afstand tot het plangebied en de totale geuremissie niet relevant voor de individuele geurbeoordeling. Zij zijn wel meegenomen in de achtergrondbelasting.

Onderzoeksresultaten

Om tot een juiste afweging voor het aspect geur van deze veehouderij en andere veehouderijen in verdere omgeving te komen is door E. Consultancy op 16 juni 2021 een geurrapportage opgesteld. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Er kan worden geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm voor de voorgrondbelasting van 3,0 ouE/m³ plaatsvindt ten gevolge van de veehouderijen. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 1,1 en 3,2 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 3,89% en 5,2%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de veehouderijen goed tot zeer goed zal zijn.

Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt omdat wordt voldaan aan de wettelijk geldende richtafstanden. Tevens zijn er in de loop der jaren meerdere geluidsgevoelige objecten, op een kortere afstand dan onderhavig plan, van de bestaande veehouderijen gerealiseerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige bestemmingen wordt tevens acceptabel geacht.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geurhinder veehouderijen wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen in het kader van 'geur: veehouderijen' gelden.

5.6 Gezondheid

Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-rapporten)

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is

door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid

Het document 'GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid' is in 2020 vastgesteld. De richtlijn beschrijft de huidige kennis over veehouderij en gezondheid. Ook geeft de richtlijn input voor gezondheidskundige adviezen voor omwonenden in verschillende situaties. Denk aan de uitbreiding of vestiging van veehouderijbedrijven of de gebiedsinrichting van het platteland. Er is veel gezondheidswinst te behalen wanneer goed wordt nagedacht over de ruimtelijke inrichting, dus bij het opstellen van omgevingsvisies en plannen. Daarom is de GGD bij voorkeur vroeg in dit proces betrokken.

De GGD heeft twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

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. De provincie heeft 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. 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. Wij hebben hen ook verzocht het procesrisico te aanvaarden en om deze informatie in voorkomende gevallen door te leggen aan eventuele huurders of kopers.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'gezondheid' geen negatieve werking heeft op het plan.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Langs alle wegen bevinden zich conform de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van wegen op woonerven en 30 km/uur-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) aan wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluids-onderzoeks-zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De beoogde ontwikkeling ligt binnen de zone van 'dorps landelijk' van de Koksteeg. Voor de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van deze weg geldt een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Onderzoeksresultaten

Om de gevelbelasting op de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft E. consultancy op 1 juli 2021 een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Koksteeg en de Vinkelsestraat, die slechts deels gezoneerd zijn. De geluidsbelasting wordt als gevolg van de gehele weg getoetst. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 40 dB en voldoet aan het ambitieniveau van het gebiedstype “agrarisch gebied”. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.8 Water

Het klimaat verandert. We verwachten meer hevige én meer langdurige neerslag in de toekomst. Daarom is de kern van het waterbeleid van de 21e eeuw: ruimte maken voor water.

Gemeente 's-Hertogenbosch

In de Visie Groen en Klimaatbestendig (2021) staat dat we in 's-Hertogenbosch een natuurlijk en klimaatbestendig watersysteem willen creëren. Regenwater vasthouden en vergroenen zijn hiervoor belangrijke uitgangspunten. Dit beleid is verankerd in de gemeentelijke Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021.

Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- Schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- De waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- De kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- De betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Waterhuishoudkundige aspecten

Ten behoeve van het voorgenomen plan aan de Koksteeg 64 te Vinkel zijn de waterhuishoudkundige aspecten nader beschreven in de Memo Waterhuishouding. In deze memo worden de wateraspecten in het plangebied getoetst aan de wateropgave van zowel het waterschap als gemeente. De Memo Waterhuishouding is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting.

Algemene beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Vinkel en heeft een oppervlakte van circa 11.500 m². Volgens de AHN ligt het maaiveld van het plangebied op een hoogte tussen +5,80 en +6,40 m NAP. In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied een boerderij en boerderijwoning. De voormalige silo en stallen worden afgebroken en hier komen nieuwe woningen voor in de plaats. De bestaande boerderijwoning zal in de toekomstige situatie getransformeerd worden tot een 2^e kapwoning. Ten westen en noordwesten van het plangebied bevinden zich sloten. De gemeente heeft aangegeven dat de bodems van de sloten ongeveer op het niveau van de grondwaterstand liggen en soms droog staan. In nattere perioden staat er water in. Daarnaast zijn de sloten volgens de gemeente watervoerend. Volgens de Klimaat-effectenatlas ligt het plangebied in een infiltratiegebied. Volgens het binnen het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek bestaat de bodem vanaf maaiveld tot in ieder geval circa 3,0 m-mv uit zand. Tijdens het bodemonderzoek is een grondwaterstand aangetroffen van circa 1,5 m-mv. Volgens Arcgis is de gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG in het plangebied circa 1,0 tot 1,5 m-mv.



Afbeelding 12: Ligging plangebied en weergave Grondwatertrappen

Toets op gemeentelijk beleid

Het plangebied ligt in de gemeente 's Hertogenbosch. In de verordening bomen, water en groen staat dat bij het realiseren van nieuwe verharding of bij het vernieuwen van bestaande verharding met een oppervlakte van 500 m² of meer, de te realiseren hemelwatervoorziening minimaal 60 mm per m² toename verhard oppervlak of vernieuwd verhard oppervlak moet kunnen verwerken.

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van 3.955 m² verharding, wat gelijk staat aan een bergingsopgave van 238 m³. Het plan is om de waterberging te realiseren in een nieuw te graven zaksloot aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 13: Weergave bestaande en nieuwe sloten plangebied

De nieuwe sloot heeft een totale lengte van 206 meter. Om in de sloot 60 mm te kunnen bergen bij een waking van 30 cm, dient de sloot de volgende dimensies te hebben:

- Breedte insteek : 3,65 m;
- Talud : 1:1,5;
- Bodembreedte : 0,50 m;
- Diepte : 1,05 m.

De maximale waterdiepte van de sloot is dan 0,75 m en de bergingscapaciteit is 247 m³; voldoende voor de vereiste berging van 60 mm. Bij een GHG in het plangebied van 1,0 m-mv (dit is 0,05 m boven de bodem van de sloot), zal er gemiddeld genomen circa 46 dagen per jaar (12,5% van de tijd) grondwater in de sloot staan. Bij een extreem hoge grondwaterstand van 0,40 m-mv staat er 0,65 m grondwater in de zaksloot. In dat geval kan in de zaksloot, boven het grondwater, tot aan maaiveld nog 255 m³ worden geborgen.

Extreme neerslag situatie

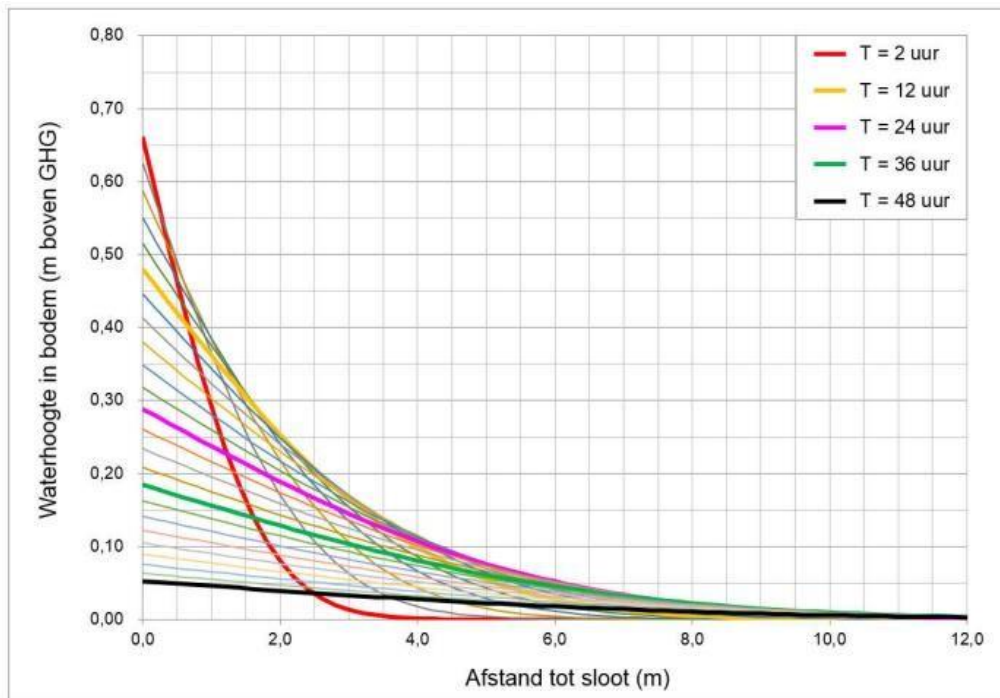
Ook in een extreme neerslagsituatie mag geen wateroverlast optreden. Voor een extreme bui, waarbij 90 mm in 1 uur valt ($T=250$) moet er voor de toename aan verhard oppervlak van 3.955 m² in het plangebied 356 m³ hemelwater worden verwerkt. Bij een grondwaterstand op het niveau van de GHG kan in de zaksloot tot aan maaiveld 449 m³ worden geborgen. Dit betekent dat de volledige bui van 90 mm ruimschoots verwerkt kan worden in de zaksloot.

Effect op de naastgelegen agrarische percelen

Uit de onderstaande afbeelding blijkt het volgende:

- De afstand waarbinnen de berekende stijging van de grondwaterstand (aan weerszijden van de zaksloot)
- Meer dan 0,5 m is, bedraagt circa 0,5 m (circa 4 uur na start van de infiltratie);
- de afstand waarbinnen de berekende stijging van de grondwaterstand (aan weerszijden van de zaksloot)
- Meer dan 0,1 m is, bedraagt circa 4,5 m (circa 22 uur na start van de infiltratie);
- Na circa 40 uur is de berekende grondwaterstandstijging overal kleiner dan 0,1 m.

Het berekende gebied, waarbinnen de grondwaterstand als gevolg van infiltratie vanuit de zaksloot (tijdelijk) significant stijgt, beperkt zich dus tot enkele meters aan weerszijden van de zaksloot. Dit zal niet leiden tot wateroverlast op de naastliggende percelen.



Afbeelding 14: Verplaatsing waterfront in de bodem naast de zaksloot, door infiltratie vanuit de zaksloot

Afvalwater

Het perceel is aangesloten op een drukriolering; hierop mag alleen het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten, geen (overtollig) hemelwater of bedrijfsmatig afvalwater). Het afvalwater van de nieuwbouwwoningen zal op de bestaande drukriolering worden aangesloten.

Resultaten Watertoets

Voor dit plan is er een digitale watertoets uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de watertoets blijkt dat de 'normale' watertoetsprocedure gevolgd dient te worden. Dit betekent dat er nader overleg plaats dient te vinden met het Waterschap Aa en Maas.

Advies Waterschap AA en Maas

De verschillende onderdelen in de waterparagraaf zijn beoordeeld door het Waterschap. Aan de hand van deze beoordeling is te concluderen dat er geen ruimtelijke waterbelangen binnen het plangebied van toepassing zijn. Echter, de waterparagraaf is in eerste instantie summier beschreven en dient te worden aangevuld met een beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem. Verder zijn er geen opmerkingen en wordt op een correcte wijze verwezen naar het actuele beleid.

De genoemde opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf van deze toelichting.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plan. Verder is het gemeentelijk beleid van toepassing. Hierin staat dat hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein met worden geïnfiltreerd. Het plan kan en zal aan deze uitgangspunten voldoen.

5.9 Ecologie

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing

of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Onderzoeksresultaten

GRAS advies heeft op 29 juni 2021 een quickscan flora/ fauna en AERIUS-berekening uitgevoerd. Beide onderzoeksrapporten zijn als bijlage 6 en 7 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op ca. 11,5 km afstand van het projectgebied en wordt hiervan gescheiden door agrarisch gebied en de bebouwde kom van Vinkel en 's Hertogenbosch. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 12,5 km) van het projectgebied.

Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is niet aannemelijk, maar kan desgewenst nader onderzocht worden middels een AERIUS-berekening.

Er is geen sprake van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden, het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

AERIUS-berekening

Voor de beoogde herontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd van de stikstofemissies als gevolg van de bouw en het gebruik.

Uit de berekening blijkt dat de kritieke overschrijding van stikstofdepositie van 0.00 mol/ha/j op de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden niet wordt overschreden. Het aspect 'stikstof' vormt daarom geen belemmering voor het betreffende project en er is geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden)

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en enkele aangrenzende percelen op 700 m afstand van het projectgebied.

Aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het projectgebied.

Vleermuizen

De stallen zijn open en bevatten geen spouwmuuren of dakbeschot waar gebouwbewonende vleermuizen achter of tussen kunnen kruipen. Ook de schuren bevatten geen openingen die geschikt zijn voor gebouwbewonende vleermuizen om achter te kruipen. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn in de schuren en stallen op het terrein.

Het woonhuis bevat wel holtes en scheuren die groot genoeg en geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast zijn ook uitwerpselen gevonden aan de achterkant van het huis. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen in het projectgebied kan daarom niet op voorhand worden uitgesloten. Indien de werkzaamheden aan het woonhuis inpandig plaatsvinden, de aanwezige holtes en scheuren in de buitenmuren intact blijven en er geen zware trillingen of geluid in de muren en daken gegenereerd wordt, resulteert dit niet in verlies van eventuele verblijfplaatsen of verstoring van dieren en is aanvullend onderzoek naar beschermde vleermuizen niet noodzakelijk.

Huismussen

De aanwezige stallen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten en nestmogelijkheden. Deze zijn niet aangetroffen. Het dak van het woonhuis bevat openingen onder de dakpannen die groot genoeg zijn voor huismussen om onder te kruipen. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is daarom niet uit te sluiten. Indien de werkzaamheden aan het woonhuis inpandig plaatsvinden en er geen zware trillingen of geluid in de muren en daken gegenereerd wordt, resulteert dit niet in verlies van eventuele verblijfplaatsen of verstoring van dieren en is aanvullend onderzoek naar beschermde huismussen niet noodzakelijk.

Er zijn huismussen gezien op het dak van Koksteeg 66. Deze woning ligt direct ten zuiden van het projectgebied. De aangelegde tuin van het woonhuis binnen het projectgebied grenst aan de Koksteeg 66. Het is redelijkerwijs niet uit te sluiten dat de tuin onderdeel is van het leefgebied van de huismussen. Indien de inrichting van de tuin intact blijft na de beoogde ontwikkeling of de kwaliteit van het leefgebied voor de huismussen verbeterd wordt, is aanvullend onderzoek niet benodigd.

Vogels

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect 'ecologie' onder de gestelde voorwaarden geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig plan.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente. Dit beleid is op 15 juni 2010 vastgesteld. Ten behoeve van het beleid zijn voor archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeentegrenzen specifieke eisen of voorwaarden opgesteld en verwerkt tot een archeologische beleidskaart. De zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn op de beleidskaart vertaald in zones waar verspreide nederzettingen en grafvelden uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen aanwezig zijn (al dan niet afgedekt door een recent ophogingspakket). Voor de zones met een lage verwachting zijn op de beleidskaart geen nadere eisen opgenomen. Wel zal bij m.e.r. plichtige projecten en projecten die onder de Tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.

Onderzoekresultaten

Greenhouse advies heeft op 23 juni 2021 een zowel een verkennend archeologisch bureau, - als veldonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 8 toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Op korte afstand zuidoostelijk van het plangebied is een zeer spoorrijke archeologische vindplaats (met een hoge informatiewaarde) bekend, voornamelijk daterend in de Romeinse Tijd. Voor het plangebied geldt op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor alle archeologische perioden, met name uit de Romeinse tijd.

Het verkennende booronderzoek heeft uitgewezen dat binnen een groot deel van het plangebied een (sterk) verstoorde bodemopbouw aanwezig is (70-150 cm -mv). Enkel in de zuidoostelijke hoek (richting de voetbalvelden) lijkt de bodemverstoring zich te beperken tot de bouwvoor (25 – 40 cm). Daartoe kan de hoge verwachting in de zuidoostelijke hoek gehandhaafd blijven en binnen de rest van het perceel worden afgezwakt naar laag.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om eventuele bodemingrepen in de zuidoostelijke zone die tot op of in de gele zandondergrond (Chorizont / dieper dan de bouwvoor) reiken vooraf te laten gaan door een nader inventariserend veldonderzoek.

Op dit soort dekzandgronden en vanwege de directe nabijheid van een archeologische vindplaats uit de Romeinse tijd, wordt geadviseerd dit inventariserend veldonderzoek te laten bestaan uit een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Doel hiervan is het opsporen van eventueel aanwezige archeologie (dat anders verstoord zou worden) en het dan gelijk te waarderen volgens de gebruikelijke waarderingssystematiek (SIKB). Op basis van het proefsleuvenonderzoek kunnen dan de vervolgstappen worden bepaald door de gemeente.

In de zuidoostelijke zone worden enkel een aantal bomen en een haag geplant. Tevens zal de grond ook nog eens opgehoogd worden waardoor de bodem versturende activiteiten op deze locatie gering blijven. Derhalve is vervolgonderzoek op deze locatie niet benodigd.

Voor de rest van het plangebied wordt geadviseerd om de voorgenomen bodemingrepen niet vooraf te laten gaan door nader archeologisch onderzoek (vrijstelling) vanwege de daar waargenomen relatief diepe bodemverstoringen (tot in de oorspronkelijke C-horizont). De voorgenomen bodemingrepen zullen daar naar verwachting geen archeologie (meer) verstoren. Indien daar tegen de verwachting in alsnog archeologische of bouwhistorische waarden worden aangetroffen dient altijd direct contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

Besluit bevoegd gezag

Het bevoegd gezag heeft besloten om het advies voortkomend uit het bureau- en inventariserend veldonderzoek over te nemen. Wel blijft de vondstmeldingsplicht van kracht. Mochten er tijdens de werkzaamheden vermoedens rijzen van aanwezig archeologische indicatoren dan dient dit onmiddellijk bij het bevoegd gezag te worden gemeld (art. 5.10 Erfgoedwet).

5.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Omdat de gevolgen bij een calamiteit groot kunnen zijn, is in wetgeving bepaald wanneer risico's – met het voldoen aan normen – aanvaardbaar zijn en wanneer ze verantwoord moeten worden. Deze zogenoemde verantwoordingsplicht betekent dat in ruimtelijke procedure de keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan in te stemmen met de risico's en de betreffende situatie aanvaardbaar te vinden.

De aanvaardbare risico's zijn vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste in de ruimtelijke ordening zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". In Nederland heeft de overheid bepaald dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar). Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen) geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen) geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het

GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

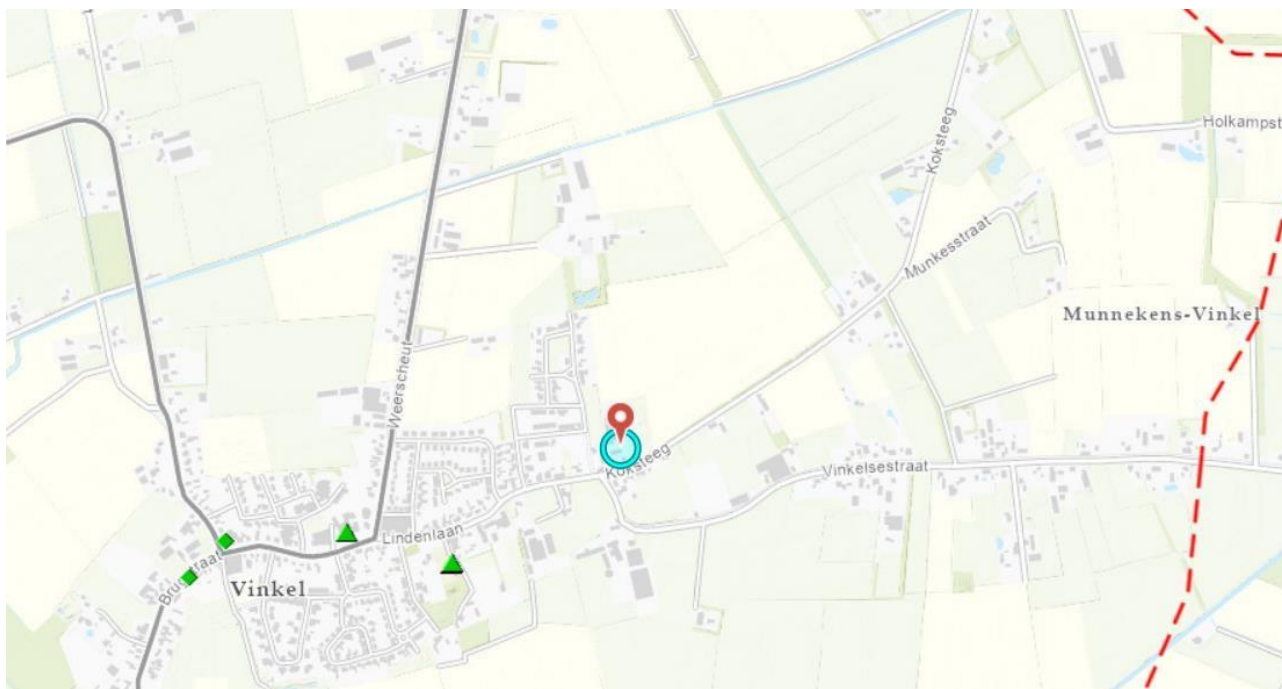
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Activiteitenbesluit (eventueel vuurwerkbesluit)

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (of vuurwerkbesluit)

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van 's Hertogenbosch. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart

Het plangebied ligt op ruim 1 kilometer afstand van een buisleiding 'aardgasleiding NEN 3650-leiding'. Conform de Bevb geldt rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen een belemmeringsgebied van 5 meter vanaf het hart van de leiding. Gelet op de locatie en ligging van de buisleiding in relatie tot het plangebied, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van een negatieve invloed op het voorgenomen plan.

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen route gevaarlijke stoffen etc. Tevens bevinden zich geen Bevi-bedrijven nabij het plangebied die invloed zijn op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in een provinciale veiligheidszone 2. Het plan is vanuit het aspect externe veiligheid acceptabel.

Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het plan.

5.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via één zijde ontsloten. De bestaande erftoegangsweg sluit in zuidelijke richting aan op de 'Koksteeg'. De 'Koksteeg' loopt aan de westzijde over op de 'Lindenlaan'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het plan via één zijde te bereiken en verlaten.

Om het aantal verkeersbewegingen in zowel de huidige als toekomstige situatie te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012).

Huidige situatie

Voorliggend plan zorgt ervoor dat de huidige agrarische bedrijfsfunctie en daarmee ook de bedrijfsmatige verkeersbewegingen komen te verdwijnen. Voor een agrarisch bedrijf zijn geen kencijfers beschikbaar voor het bepalen van de verkeersgeneratie. Om het aantal verkeersbewegingen in kaart te brengen wordt uitgegaan van aannames. Er wordt aangenomen dat er 8 personeelsleden werkzaam zijn en dat er dagelijks 1 leverancier het bedrijf bezoekt. Dit levert 9 aankomsten en 9 vertrekken op > 18 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de bestaande boerderijwoning worden de kencijfers voor 'koop, vrijstaand' in het buitengebied gehanteerd. Dit levert minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal op. Gemiddeld kan worden uitgegaan van $(7,8+8,6) = 8,2$ verkeersbewegingen per woning per etmaal.

In de bestaande situatie kan het aantal verkeersbewegingen per etmaal gesteld worden op $18 + 8,2 = 26,2$ verkeersbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

Het plan genereert verkeer. Voor onderhavige ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning, koop twee-onder-een-kap woning en koop, tussen/hoek woning. Als vuistregel kan een getal van maximaal 7,4 ritten per woning per etmaal worden gehanteerd. Bij 13 woningen levert dit een etmaalintensiteit van 96,2 motorvoertuigen op.

De Koksteeg en de Lindenlaan zijn gemeentelijke erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een max. snelheid van 30 km/u. Voor een veilige verkeersafwikkeling van dergelijke wegen wordt door het CROW een streefwaarde van 4.000 motorvoertuigen per etmaal geadviseerd.

De toename in verkeersintensiteit ten gevolge van het voorgenomen initiatief ten opzichte van de totale verkeersintensiteit op zowel de Lindenlaan als de Koksteeg is verwaarloosbaar.

De erfontsluitingsweg in het plangebied wordt ingericht als onderdeel van een 15 km/u zone. Deze weg bevindt zich rondom het centrale parkeergedeelte binnen het woonerf. Er is gekozen voor deze opzet van het stedenbouwkundig plan omdat dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt; het zogeheten 'ervenprincipe' wordt op deze manier in stand gehouden. Tevens wordt met het zoveel mogelijk clusteren van de parkeerplaatsen meer openbare ruimte vrijgehouden en blijft de verkeerssituatie ter plaatse overzichtelijk, waardoor de verkeersveiligheid voor met name spelende kinderen gegarandeerd kan worden.

Parkeren

Het plan voorziet in de bouw van 13 nieuwbouwwoningen in de (middel)dure huur/koopsector met elk een oppervlakte van meer dan 80 m². Het parkeren vindt zowel op de woonkavels als op openbaar terrein plaats. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zullen in het centrale deel van het woonerf worden gerealiseerd, zodat alle woningen rondom makkelijk toegankelijk blijven. Daarnaast worden er parkeerplaatsen gerealiseerd langs de inrit van het woonerf.

Conform de Nota Parkeernormering 2021 ligt onderhavig plangebied binnen zone 4: 'Bebouwde kom buiten de ring'. De parkeernormen zijn exclusief parkeerruimte voor bezoekers. De maximale parkeerbehoefte

voor bezoekers bestaat uit 0,3 parkeerplaatsen per woning. Binnen deze zone gelden de volgende parkeernormeringen:

Tabel 1: parkeren bewoners

Type gebied/ Woninggrootte (BVO)	Zone 1a (centrum)	Zone 1b (centrum)	Zone 2 (schil)	Zone 3 (bebouwde kom)	Zone 4 (rest beb. kom)	Zone 5 (buiten- gebied)	Eenheid
Tot 40 m ²	0,3	0,3	0,5	0,6	0,7	0,8	per woning
sociale huur (niet- grondgebonden)	0,3	0,3	0,5	0,7	0,8	1,1	per woning
sociale huur (grondgebonden)	0,3	0,3	0,7	0,9	1,0	1,3	per woning
40- 80 m ²	0,6	0,6	0,9	1,1	1,2	1,5	per woning
> 80 m ²	1,0	1,0	1,2	1,4	1,4	2,0	per woning
Kamerverhuur	0	0	0	0	0	0	per kamer

Tabel 2: parkeren bezoek aan bewoners

Type gebied/ Woninggrootte (BVO)	Zone 1a*	Zone 1b	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Eenheid
Tot 40 m ²	0	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	per woning
40- 80 m ²	0	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3	per woning
> 80 m ²	0	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3	per woning
Kamerverhuur	0	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3	per kamer

* In zone 1a, de historische binnenstad, wordt al voldoende voorzien in het parkeren voor bezoekers. Dit geldt ook voor bezoek aan bewoners van de binnenstad. Zij kunnen gebruik maken van parkeergarages in de historische binnenstad en van de transferia aan de randen van de stad. Voor zone 1b, de Spoorzone en Stadsdelta, geldt dit minder. Vandaar dat in deze zone wel een bepaald aandeel van de parkeervoorzieningen gerealiseerd moet worden voor bezoekers.

Tabel 3: Tabel parkeernormering (Bron: Nota Parkeernormering 2021 gemeente 's Hertogenbosch)

Conform de gemeentelijke parkeernota mag gebruik worden gemaakt van de bereken technische, in plaats van de theoretische, rekengetallen voor parkeren. Onderstaande berekeningsaantallen zijn geldend:

Correctiefactor parkeerplaatsen op eigen terrein bij woonfuncties (gebaseerd op CROW)

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,5 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,5	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,25	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,5	oprit min. 11 meter diep
garage met dubbele oprit	3	1,7	oprit min. 4,5 meter breed

Tabel 4: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen (Bron: Parkeernota gemeente 's Hertogenbosch)

Onderstaande parkeerbalans wordt toegepast voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen:

Uitgaande van de bovenstaande parkeernormeringen geldt voor de nieuwbouwwoningen een totaal van $13 \times 1,7 = 22,1$ parkeerplaatsen. Gezien 8 van de 13 woningen een garage met enkele oprit hebben wordt een correctiefactor van $8 \times 1 = 8$ parkeerplaatsen toegepast. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van $22,1 - 8 = 14,1$ dus 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voorliggend plan voorziet in 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde parkeerbehoefte.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor de seniorenwoningen wordt opgelost door achter de bergingen een elektra-aansluiting te plaatsen, zodat ook elektrische fietsen geparkeerd en opgeladen kunnen worden. Voor de overige woningen wordt een soortgelijke aansluiting geplaatst op eigen terrein of in de garages van de woningen.

Conclusie

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het plan.

5.13 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een M.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Er heeft een vormvrije m.e.r beoordeling plaatsgevonden. Onderhavig plan voorziet in de bouw van in totaal 13 nieuwbouwwoningen. De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit dan ook niet m.e.r. beoordelings plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde, die een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Dit blijkt tevens uit de milieuparagraaf (hoofdstuk 5) van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijft. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe heeft Buro Borgland een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Op grond van genoemde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Het beoordelingsbesluit zal als bijlage bij deze toelichting worden opgenomen.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'Milieu- en omgevingsaspecten' geen belemmering vormt voor het plan.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen. Het bestemmingsplan 'Koksteeg 64 Vinkel' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt het gebruik en de bouw van 13 grondgebonden woningen, groen, wegen, natuur en water mogelijk. De toekomstige bouwplannen dienen te passen binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

Onder paragraaf 6.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), zijn overgenomen in de regels.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

Groen

Binnen een deel van het plangebied vindt, in het kader van kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling plaats. De gronden waarop deze natuurontwikkeling gaat plaatsvinden zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De voorgenomen (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Water

De bestemming 'Water' wordt toegekend aan de gronden die primair voor de opvang, buffering en infiltratie zijn bestemd. Door aan deze gronden een afzonderlijke bestemming toe te kennen, blijft de waterhuishoudkundige functie van deze gronden gewaarborgd. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Wonen

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van woningen mogelijk. De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn, evenals de bijbehorende erven en tuinen krijgen de bestemming 'Wonen'.

De hoofdgebouwen mogen worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken c.q. achter de gevellijn. Ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak dan wel achter de gevellijn worden opgericht.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling welke opgenomen is in het geldende bestemmingsplan van het aansluitende gebied (bestemmingsplan Kom Vinkel 2017). De relevante hoogtes zijn door middel van matrices op de verbeelding aangeduid.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan.

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in 6.1 onder e en in Bijlage 1 bij de regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels worden opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied is een regeling opgenomen dat de gemeentelijke parkeernormen ten alle tijde toegepast dienen te worden.

Algemene gebruiksregels

Voor het gehele plangebied is een regeling opgenomen waarbij het verboden is om de gronden of bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting dan wel een prostitutiebedrijf en als stort- en/of opslagplaats van grond en of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de in het bestemmingsplan geregelde maatvoeringen en gebruiksregels.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze paragraaf zijn tot slot de overgangs- en slotregels opgenomen, die voor het gehele bestemmingsplan gelden.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2.1 Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog ronde 1

In het kader van de voorbereiding op het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op basis van het eerste ontwerpconcept in april 2020 een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden. Hierbij is op hoofdlijnen het volgende te concluderen:

- De directe omgeving is over het algemeen positief over het eerste conceptplan van april 2020;
- Er is een reactie geplaatst over de 'groenstrook' (gelegen ten oosten van het plangebied), welke in eigendom is van de gemeente. Er wordt gevraagd hoe omgegaan wordt met deze strook;
- Zorgen over de verkeersveiligheid-, en intensiteit; hoe wordt deze gewaarborgd?
- Zorgen over de bouw van te veel woningen op de genoemde locatie en schijnende koplampen in de omliggende woningen. Hoe wordt dit gewaarborgd?

De bovengenoemde opmerkingen zijn verwerkt in de laatste versie van het stedenbouwkundig plan.

Omgevingsdialoog ronde 2

In januari 2022 heeft de tweede ronde van de omgevingsdialoog plaatsgevonden. Om de omwonenden goed en persoonlijk te informeren is er een brief opgesteld met daarin omschreven wat het plan inhoudt, aangevuld met een tekening van de huidige opzet. In de toegestuurde brieven is tevens gevraagd om schriftelijk te bevestigen dat men kennis heeft genomen van het plan en wat eventuele op- of aanmerkingen zijn. Een samenvatting van deze gesprekken en conclusies is als volgt opgesomd:

Geconcludeerd kan worden dat er over het algemeen sprake is van enthousiasme over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn echter een aantal aandachtspunten voor het verdere vervolg:

- Omwonenden hebben met name vragen over de invulling van de groenstrook die in eigendom is van de gemeente. Dit is nu buiten de scope van de omgevingsdialoog gehouden.
- Omwonenden maken zich zorgen over de verkeersafwikkeling via de Koksteeg en de gevolgen voor de verkeersveiligheid richting de kruising met Vinkelsestraat. Zij willen hierover graag in gesprek met opdrachtgever en gemeente. Opdrachtgever staat hiervoor open en gaat graag in gesprek.

De bovengenoemde opmerkingen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

Omgevingsdialoog ronde 3

- Een aantal bewoners maken zich zorgen over het toekomstig gebruik van de boomgaard. Wie is bevoegd gebruik te maken van deze boomgaard? Verder wordt om een versmalling van de nieuw te realiseren inrit gevraagd. De inrit ligt in het vorige ontwerp net niet voor hun huis maar als de inrit richting het oosten verbreed wordt, wordt overlast van binnen schijnende koplampen van auto's verwacht. De bewoners hebben veel zorgen, maar vallen buiten de scope van het plan.

- Uit het vervolgesprek met de bewoners is naar voren gekomen dat er geen bezwaar is tegen onderhavig plan.

De bovengenoemde opmerkingen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Het 'verslag omgevingsdialoog' is als bijlage 11 opgenomen van deze toelichting.

7.2.2 Overleg instanties

Brandweer Brabant-Noord

Brandweer Brabant-Noord heeft ten aanzien van voorliggend plan een advies uitgebracht. Het advies is als bijlage 12 toegevoegd aan deze toelichting.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron met externe veiligheidseffecten. Het onderwerp 'Externe veiligheid' is niet relevant i.r.t. de gewenste ontwikkeling. Verder wordt aangegeven dat voldaan dient te worden aan de richtlijnen voor het opstellen van hulpverleningsvoertuigen. Indien in het detailonderwerp met deze uitgangspunten rekening wordt gehouden is er sprake van voldoende bereikbaarheid voor de hulpverlenende diensten.

Op basis van de geplaatste opmerkingen vanuit de Brandweer Brabant-Noord is het stedenbouwkundig plan aangepast. Het plan voldoet zodoende aan de gestelde eisen.

Netbeheerder TenneT

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Er zijn dan ook geen opmerkingen binnengekomen op het voorliggende plan.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en raakt dan ook geen van de belangen. Vanuit Rijkswaterstaat Zuid-Nederland zijn verder geen opmerkingen ontvangen.

Nederlandse Gasunie

Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgas-transportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Waterschap AA en Maas

De verschillende onderdelen van het bestemmingsplan zijn beoordeeld door het Waterschap. Er is geconcludeerd dat er geen ruimtelijke waterbelangen binnen het plangebied van toepassing zijn. Echter is de waterparagraaf summier beschreven. Er ontbreekt namelijk een beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem. Het waterhuishoudkundige systeem bevat het grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en regenwater.

Graag het verzoek om in de waterparagraaf op te nemen hoe de ontwikkeling, mogelijk invloed heeft op deze waterhuishoudkundige aspecten. Verder zijn er geen opmerkingen en wordt op correcte wijze verwezen naar het actuele beleid.

De genoemde opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf van deze toelichting (zie paragraaf 5.8).

Provincie Noord-Brabant

In onderhavig plan ligt alle bebouwing binnen de grens van het stedelijk gebied. Echter een deel van de achtertuinzone ligt niet in bestaand stedelijk gebied maar in het buitengebied. Tijdens het voortraject is met de provincie afgesproken dat hier medewerking aan verleend kan worden als in het plan op de juiste manier juridisch en planologisch wordt geregeld dat in het deel van de tuinzone, dat niet in het stedelijk gebied

ligt, geen bebouwing kan worden opgericht. Want er moet voorkomen worden dat het bestaand stedelijk gebied op deze manier uitgebreid zou kunnen worden. Mocht een deel van de woonbestemming in het buitengebied vallen; dan verzoeken we bijvoorbeeld te kiezen voor de bestemming 'tuin'.

Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting (artikel 3.3; landschappelijke inpassing van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan) verzoeken wij de bouwwerkzaamheden in dit artikel nader te specificeren dan wel uit te sluiten.

Verder is de landschappelijke inpassing geaccordeerd en zijn er geen problemen t.a.v. de woningaantallen en het programma geconstateerd. Verzocht wordt om aan te geven of het om 13 of 14 woningen gaat.

De genoemde opmerkingen zijn verwerkt in voorliggend plan.

De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn als bijlage 13 toegevoegd aan deze toelichting.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en het concept landschappelijk inpassingsplan & beeldkwaliteitskader herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel heeft vanaf 27 juni 2022 volgens artikel 3.8 lid 1 Wro, in samenhang met Afdeling 3.4 Awb, zes weken ter visie gelegen. Iedereen is tijdens deze termijn in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar maken.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het bij dit bestemmingsplan behorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg 64 Vinkel". Deze nota is als bijlage 14 aan deze toelichting toegevoegd. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen 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.