



## Raadsvoorstel

Registratienummer 14196255  
Raadsvergadering 13 december 2022

### Onderwerp Bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel

*Met het plan met een gevarieerd programma voor 13 nieuwe woningen aan de Koksteeg 64, Vinkel wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave van de gemeente en wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt.*



#### Voorgesteld besluit

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

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel';
2. het bestemmingsplan 'Koksteeg 64, Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002517-1401, vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen conform de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002517-1401.dgn;
3. het Landschappelijk inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel en de daarin opgenomen welstandscriteria, met bijbehorend Eindverslag inspraak, vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

#### Aanleiding

**Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan en beeldkwaliteitskader vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.**

Om de ontwikkeling van 13 woningen aan Koksteeg 64 in Vinkel te realiseren is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Ook is een beeldkwaliteitskader en daarmee wijziging van het welstandsbeleid opgesteld, waarover uw raad op grond van artikel 12a Woningwet eveneens bevoegd is te besluiten, met inachtneming van de inspraakreacties die zijn ingediend.

#### Beoogd doel

**Het mogelijk maken van de herontwikkeling van een melkveehouderijbedrijf naar 13 nieuwe woningen.**

Aan de Koksteeg 64 in Vinkel is op dit moment nog een melkveehouderij gevestigd. De eigenaar van het bedrijf en de gronden heeft besloten deze agrarische activiteiten te beëindigen. Voor de nieuwe situatie is een woningbouwplan ontwikkeld, waarin ruimte voor 13 nieuwe woningen (nieuwbouw van 12 woningen en de bestaande woonboerderij wordt gesplitst in 2 woningen). Alle voormalige agrarische opstallen worden gesloopt. Er zal hierdoor een klein nieuw woonhofje ontstaan, aangrenzend aan de nieuwbouwwijk van de Vinkelse Slagen.

Het woningbouwplan is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, waarin uitsluitend agrarische activiteiten zijn toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen en welstandscriteria vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan Koksteeg 64 en de bijbehorende welstandscriteria uit het Landschappelijk Inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader ter vaststelling aan.

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave van de gemeente en de grote behoefte aan woningen. Met dit plan zetten we een agrarische activiteit uit de kern Vinkel om en zorgen we ervoor dat het dorp levensvatbaar blijft en er wordt bijgedragen aan de eigen woonbehoefte.





#### Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, 29 januari 2013, reg.nr. 12-00191 (voormalige gemeente Maasdonk)
- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel, 12 juli 2022, reg.nr. [13794725](#)



#### Argumenten

##### 1. De zienswijzen zijn ongegrond en geven ons geen aanleiding het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

De eerste zienswijze is gericht op de positionering van de uitrit, de vrees voor verkeershinder door het plan en voor inschijnende koplampen in de woning van reclamant.

*In de huidige situatie is al sprake van een bepaalde verkeersintensiteit voor het agrarisch bedrijf en de bijbehorende boerderijwoning en van het inschijnen van koplampen in de woning van reclamant. Met dit plan is in het bestemmingsplan een toename van de verkeersintensiteit berekend. Het bestemmingsplan geeft aan dat deze toename verwaarloosbaar is en dat er daardoor geen belemmering is voor het aspect verkeer.*

*In de omgevingsdialog is aangegeven dat de huidige positie van de inrit juist het minste overlast zou geven (o.a. wat betreft koplampen). Daarom is deze dan ook in het plan gehandhaafd en is er wat betreft de ligging van de inrit geen wijziging. Met dit plan ontstaat naar verwachting wel een beperkte toename (frequentie) van inschijnende koplampen. Hier is echter alleen sprake van bij het links de Koksteeg opdraaien vanuit het plangebied. Gelet hierop, is geen sprake van onevenredige hinder door dit plan op het aspect van inschijnende koplampen. Om de zorgen hierover toch weg te nemen, is door de initiatiefnemer aan reclamant voorgesteld om een lage heg op eigen terrein van reclamant op kosten van initiatiefnemer te laten plaatsen. Vanwege gevreesde belemmering van het uitzicht, is dit door reclamant niet wenselijk geacht en wordt deze maatregel daarom niet doorgevoerd.*

De punten over de verkeershinder uit de eerste zienswijze, komen ook terug in de tweede zienswijze. In die zienswijze, die in totaal namens 6 omwonenden is ingediend, is daarnaast ook een voorstel gedaan voor een alternatieve verkeersontsluiting van het plan. Het andere onderwerp in deze zienswijze is de onbebouwde strook in eigendom van de gemeente, aangrenzend aan het plan Koksteeg 64. Reclamanten achten het onzorgvuldig dat vragen over deze strook geen onderdeel zijn geweest van de omgevingsdialog. Op basis daarvan is namelijk het landschapsplan gemaakt en valt de strook binnen stedelijk gebied. Het landschapsplan is onlosmakelijk verbonden met het ontwerpbestemmingsplan en door dit plan van Koksteeg 64 kan de strook in de toekomst mogelijk bebouwd worden (door verdwijnen geurcontour). Beide voorstellen zijn daarmee geen correcte weergave van de situatie en kunnen zo niet vastgesteld worden, volgens reclamanten.

*Naar aanleiding van het punt in de zienswijze over mogelijk onbeantwoorde vragen uit de omgevingsdialog, is door de gemeente in september 2022 een nader overleg gevoerd met reclamanten over met name de onbebouwde strook aangrenzend aan het plan. In dit gesprek is door de gemeente bevestigd dat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente en dat bij het verdwijnen van de geurcontour van Koksteeg 64 deze in beginsel bebouwd kunnen worden voor woningbouw. Deze mogelijkheid was al opgenomen in het bestemmingsplan Vinkelse Slagen. Als er een plan komt om de strook te bebouwen, dient daarvoor een afzonderlijke procedure te worden doorlopen. Niet duidelijk is, waarom het onzorgvuldig is dat de strook buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gehouden. De strook maakt geen onderdeel uit van het plan van initiatiefnemer (Koksteeg 64) en ligt op dit moment al binnen provinciaal stedelijk gebied en kan volgens provinciaal beleid bebouwd worden. Daar verandert dit plan niks aan. Wel vervalt door dit plan de geurcontour van het huidige agrarische bedrijf Koksteeg 64, waardoor de belemmering voor het eventueel bebouwen van de strook wegvalt. Maar dat betekent niet meteen dat daar een plan voor opgesteld dient te worden. De strook is bovendien geen onderdeel van het landschapsplan voor Koksteeg 64, maar alleen zichtbaar op de tekening van het landschapsplan als onbebouwde strook buiten het plangebied. Dit is een juiste weergave van de situatie.*

*Wat betreft het voorstel voor de alternatieve verkeersontsluiting van het plangebied, het volgende. Vanuit het aspect verkeer bestaat geen nut en noodzaak voor deze alternatieve ontsluiting. De nu gekozen (en bestaande) ontsluiting via de Koksteeg kan de (beperkte) toename aan verkeer goed aan. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.*

##### 2. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van 13 nieuwe woningen mogelijk.

##### Ligging plangebied





Het plangebied bevindt zich op het adres Koksteeg 64, met bijbehorende aangrenzende gronden voor de huidige agrarische activiteiten. Het plangebied ligt aan de oostrand van Vinkel, tegen de nieuwbouwwijk Vinkelse Slagen (fase 1) aan. Rondom het plangebied bevinden zich diverse functies: wonen, agrarische percelen en een sportpark. Ter plaatse van het plangebied zijn op dit moment nog een oorspronkelijke bedrijfswoning (boerderijwoning), meerdere agrarische stallen en één silo aanwezig.

### Planopzet en programma

Met dit plan worden 13 nieuwe woningen toegevoegd; voor de ontwikkeling van het plan worden de bestaande stallen en silo gesloopt om zo 12 nieuwe woningen te kunnen realiseren op de plek van de voormalige agrarische opstallen. Daarnaast wordt de bestaande boerderijwoning op nummer 64 getransformeerd tot een twee-onder-een-kapwoning, waardoor ook daar 1 woning wordt toegevoegd.

Het programma bestaat uit 5 seniorenwoningen (huur), 5 vrijstaande woningen (koop) en 4 koopwoningen in 2 twee-onder-een-kapvolumes (de bestaande boerderij die wordt gesplitst en een nieuwe twee-onder-een-kapwoning). De woningen worden uitgevoerd met één laag en daarop een kap tot 9 meter bouwhoogte. 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. Ook kan hiermee een kwalitatief hoogwaardige invulling als overgang naar het buitengebied worden gerealiseerd. Gelet hierop en gelet op het beperkte aantal woningen in het plan, zijn geen afspraken gemaakt over prijscategorieën voor woningbouw in dit plan. In de aangrenzende woonwijk Vinkelse Slagen wordt in sociale huur en koop voorzien.

De nieuw te realiseren woningen zijn georiënteerd op en geclusterd rondom het erf. Dit erf vormt een centrale collectieve openbare ruimte. Het midden van het erf krijgt een groene invulling met losjes daaromheen de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd. Aan de noordzijde van het erf is een doorgang opgenomen als langzaam verkeersroute naar het Kraaienbos. Hierdoor wordt een fysieke aansluiting met de Vinkelse Slagen gemaakt en ontstaat er een extra mogelijkheid voor een ommetje.



Aan de oostzijde, tegen het buitengebied komt een ruime groene zone, bestaande uit een houtwal, gemeenschappelijke kleine boomgaard 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. In deze strook mag geen bebouwing worden geplaatst. Deze robuuste zone vormt een groene overgang naar het landelijk gebied.

De planopzet past binnen de geldende beleidskaders. De beoogde woningen liggen binnen bestaand stedelijk gebied en het is een passende stedenbouwkundige invulling die bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwbehoefte.

### Omgevings- en milieuaspecten

Verder is het plan getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals geluid, ecologie, archeologie en stikstof. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de Toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).





### Ambtshalve wijzigingen – gewijzigde vaststelling

Er zijn twee ondergeschikte ambtshalve, technische wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd, waardoor deze gewijzigd vastgesteld moet worden. Deze zijn opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel (bijlage 5 bij dit raadsvoorstel).

### 3. Een wijziging van het welstandsbeleid ter plekke is nodig om de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing beter te laten aansluiten op de omgeving

Aangezien de ontwikkeling ervoor zorgt dat de locatie een andere functie c.q. bestemming krijgt, is het nodig om het welstandsbeleid hierop aan te laten sluiten.

Voor het plan is een beeldkwaliteitskader/plan opgesteld: het Landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel (bijlage 6). Het beeldkwaliteitskader geeft aan de voorkant richting en inspiratie om tot het gewenste beeld te komen. Het beeldkwaliteitskader is als concept plan ter inzage gelegd voor inspraak. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen (waarbij één inspraakreactie namens 5 omwonenden is ingediend). Deze zijn beschreven in het Eindverslag inspraak (zie bijlage 7). De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het Landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel.

Reclamant sub 1 geeft aan dat de ingetekende container opstelplaats tegenover zijn woning onwenselijk is, in verband met stankoverlast en geluidsoverlast bij plaatsing en lediging van de containers. Zijn verzoek is om een andere plaats hiervoor aan te wijzen.

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is onderzocht of de opstelplaats mogelijk op een andere plek in het plangebied zou kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is overleg gepleegd met de Afvalstoffendienst. Zij concluderen dat het verder naar binnen leggen van de containerplaats het plangebied in, ongewenst is om diverse redenen. Het belangrijkste argument is dat het verkeersgevaarlijke situaties kan opleveren. De huidige plek blijft dus gehandhaafd. Gezien de afstand van de opstelplaats (circa 15 meter) tot aan de woning, als ook de korte duur en frequentie van lediging (slechts 1x per week) zal geen sprake zijn van onevenredige hinder voor reclamant.*

Reclamanten sub 2 heeft eveneens dit bezwaar over de container opstelplaats opgenomen. De reclamanten stellen verder dat een voorschot wordt genomen op het bebouwen van de groenstrook. Door vaststelling van het kwaliteitskader zal het stedelijk gebied niet langer meer de straat Kraaienbos zijn en valt de groenstrook direct binnen stedelijk gebied. Dit betekent volgens reclamanten dat er indirect voorbij wordt gegaan aan de gevolgen voor de groenstrook in eigendom van de gemeente. Het kwaliteitskader zou verder geen juiste weergave zijn van de situatie.

*De groenstrook waarover reclamanten spreken, heeft weliswaar de bestemming Groen, maar is een onbebouwde strook grond en is op dit moment al onderdeel van het provinciaal stedelijk gebied. Dit plan heeft dus geen invloed op de begrenzing van het stedelijk gebied. In het bestemmingsplan Vinkelse Slagen van 2013 is al een mogelijkheid opgenomen dat hier woningen kunnen worden ontwikkeld. Dit is mogelijk, zodra de geurcontour van het bedrijf Koksteeg 64 zou vervallen. Op dit moment ligt er geen concreet voornemen tot ontwikkeling ervan. Er wordt dus niet voorbij gegaan aan de gevolgen voor deze strook. Het beeldkwaliteitskader geeft een juiste weergave: op dit moment zijn de gronden onbebouwd en ligt er nog geen concreet voornemen tot bebouwing ervan.*

Het beeldkwaliteitskader wordt na vaststelling door uw raad onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandsc commissie.

### 4. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



#### Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.



#### Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 4.





### Duurzaamheid

Voor de nieuwbouwwoningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van herbruikbare, natuurlijke en niet uitlogbare materialen. Tevens worden alle woningen gasloos gebouwd en krijgen ze zeer goede isolatie. De daken van de woningen worden daarnaast voorzien van zonnepanelen.



### Participatie en communicatie

#### Omgevingsdialoog

Voor een samenvatting van de omgevingsdialoog verwijzen wij uw raad naar de raadsinformatiebrief van het ontwerpbestemmingsplan, d.d. 12 juli 2022 met reg.nr. [13794725](#).

#### Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan ingestuurd voor vooroverleg naar de diverse vaste overlegpartners. Er zijn opmerkingen ontvangen van de brandweer, het waterschap en de provincie. De organisaties hebben gevraagd om nadere beschrijvingen of verduidelijkingen op het gebied van bereikbaarheid hulpdiensten, het waterhuishoudkundige systeem en de borging van de inpasbaarheid van het plan binnen het stedelijk gebied. Deze opmerkingen zijn verwerkt. Tijdens de termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn vervolgens geen zienswijzen ontvangen van deze organisaties.

#### Ontwerpbestemmingsplan en landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitskader

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 juni 2022 tot en met 8 augustus 2022. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, waarbij de tweede zienswijze in totaal namens 6 omwonenden is ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij Argument 1 in dit raadsvoorstel. Het concept beeldkwaliteitskader heeft eveneens ter inzage gelegen van 27 juni 2022 tot en met 8 augustus in het kader van inspraak. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen (waarbij één inspraakreactie namens 6 omwonenden is ingediend). Deze zijn beschreven in het Eindverslag inspraak (zie bijlage 7). De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het Landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel, zoals is beschreven bij Argument 3 in dit raadsvoorstel.

#### Vervolgprocedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers

### Bijlagen



1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel
2. Bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel (toelichting en regels)
3. Bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel (verbeelding)
4. Bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel (bijlagen bij de toelichting)
5. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel





6. Landschappelijk inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel
7. Eindverslag inspraak Landschappelijk Inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel

---

|                    |                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Registratienummer  | <b>14196255</b>                                                                      |
| Bevoegdheid raad   | <b>kaderstellend</b>                                                                 |
| Portefeuillehouder | P. Slikker                                                                           |
| Commissie          | <b>Omgeving: 29 november 2022</b>                                                    |
| Sector/Afdeling    | <b>SO/ROS</b>                                                                        |
| Inlichtingen       | <b>J.M.H. Helming</b><br><b>j.helming@s-hertogenbosch.nl</b><br><b>(073) 6155392</b> |





## Besluit van de raad

Registratienummer 14196255

Raadsvergadering 13 december 2022

**Onderwerp** Bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,  
gezien het voorstel van college van 1 november 2022

### besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel';
2. het bestemmingsplan 'Koksteeg 64, Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002517-1401, vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen conform de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002517-1401.dgn;
3. het Landschappelijk inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel en de daarin opgenomen welstandscriteria, met bijbehorend Eindverslag inspraak, vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening)

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van datum 13 december 2022

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 13 december 2022  
CONFORM BESLOTEN



# Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Koksteeg 64, Vinkel”

*(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan “Koksteeg 64, Vinkel”)*

## Lijst van ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan 'Koksteeg 64, Vinkel' zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in de regels aangebracht:

### **Regels**

Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Koksteeg 64' worden bij vaststelling van bestemmingsplan 'Koksteeg 64, Vinkel' ambtshalve in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

#### **1. Naamgeving plan**

##### **Ontwerpbestemmingsplan**

*Artikel 1 Begrippen*

###### **1.1 plan:**

*het bestemmingsplan Koksteeg 64 van de gemeente 's Hertogenbosch;*

###### **Artikel 13 Slotregel**

*Deze regels worden aangehaald als:*

*Regels van het bestemmingsplan 'Koksteeg 64'.*

##### **Vast te stellen bestemmingsplan, toevoeging in rood:**

*Artikel 1 Begrippen*

###### **1.1 plan:**

*het bestemmingsplan Koksteeg 64, **Vinkel** van de gemeente 's Hertogenbosch;*

###### **Artikel 13 Slotregel**

*Deze regels worden aangehaald als:*

*Regels van het bestemmingsplan 'Koksteeg 64, **Vinkel**'.*

#### **2. Technische wijzigingen voorwaardelijke verplichting landschap**

##### **Ontwerpbestemmingsplan**

###### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

*De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden waaronder watergangen, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.*

###### **6.2.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

*Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op de gronden met de bestemming '[Wonen](#)' is uitsluitend toe-gestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in [artikel 6.1 sub e](#) en in Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd binnen een termijn van 12 maanden, na verlening van omgevingsvergunning. Tevens dient de landschappelijke inpassing in stand te worden gehouden en beheerd.*

## **Vast te stellen bestemmingsplan, wijzigingen en toevoegingen in rood:**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden waaronder watergangen, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

#### **6.2.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op de gronden met de bestemming '[Wonen](#)' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 3.1 sub c en in Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd binnen een termijn van 12 maanden, na verlening van omgevingsvergunning. ~~Tevens dient de landschappelijke inpassing in stand te worden gehouden en beheerd.~~

#### **6.5.1 Landschappelijke inpassing**

~~De landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 3.1, sub c en in Bijlage 1 bij deze regels moet in stand gehouden en beheerd worden~~

# **Nota zienswijzen bestemmingsplan “Koksteeg 64, Vinkel”**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Koksteeg 64, Vinkel”)**

## **Nota zienswijzen bestemmingsplan “Koksteeg 64, Vinkel”**

### **I. De procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan Koksteeg 64 heeft met ingang van 27 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 juni 2022, en via de gemeentelijke website. Ook is de directe omgeving met een huis-aan-huis-brief op de hoogte gesteld.

### **II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

In totaal zijn twee zienswijzen ingediend. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Reclamant sub 1, wonend te Vinkel, d.d. 29 juli 2022
2. Reclamanten sub 2 (mede namens 5 anderen), wonend te Vinkel, d.d. 2 augustus 2022

De termijn van terinzagelegging eindigde op maandag 8 augustus 2022.

De zienswijzen van reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummer 1 tot en met 2 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen. Met reclamant sub 2 is na afloop van de termijn nog een overleg gevoerd.

Hierin is een aanvulling op de zienswijze gegeven, die ook is meegenomen in deze nota.

De lijst met de naam en adres van reclamanten is als ter inzage stuk bijgevoegd.

### **III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

#### **Ingekomen zienswijzen**

samenvatting zienswijze

*commentaar gemeente*

#### **1. Reclamant sub 1**

##### **Verkeershinder**

Reclamant merkt op dat hij in beide ronden van de omgevingsdialoog zorgen over grote hinder door het plan naar voren heeft gebracht (gebruik van bestaande inrit). Door de bouw van 13 woningen, ontstaat volgens reclamant intensivering van verkeer, hinder van bouwverkeer en hinder door inschijnende koplampen in zijn woning.

Er is door reclamant een voorstel gedaan voor verbreding van de inrit, richting de woning van nummer 66, waardoor verkeersveiligheid verbeterd wordt, inschijnende koplampen voorkomen worden en de huidige bomenrij behouden kan blijven. Het verzoek van reclamant is om hier als gemeente een beeld over te vormen en na te denken over dit voorstel of een andere verkeersoplossing.

*In de huidige situatie is al sprake van een bepaalde verkeersintensiteit voor het agrarisch bedrijf en de bijbehorende boerderijwoning (44 motorvoertuigen per etmaal). Met dit plan is in het bestemmingsplan een toename van de verkeersintensiteit berekend tot maximaal 96 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 5.12 Toelichting). Het bestemmingsplan geeft aan dat deze toename verwaarloosbaar is en dat er daardoor geen belemmering is voor het aspect verkeer:*

*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.*

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

*Gelet op het voorgaande, kan worden geconcludeerd dat met deze toename er geen sprake is van de toename van de verkeershinder.*

*Wat betreft de verkeersveiligheid, is ervoor gekozen om de huidige uitritconstructie te behouden, zodat het duidelijk is dat er sprake is van een in/uitrit en geen gelijkwaardige kruising. In het inrichtingsplan zal verder aandacht worden besteed aan de uitstraling hiervan, zodat duidelijk blijft dat dit een in/uitrit constructie is. Hiermee blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd. Er is geen relatie tussen het opschuiven van de uitrit richting nummer 66 en de verkeersveiligheid. De veronderstelling van de reclamant dat de verkeersveiligheid ten goede komt is onjuist.*

*Wat betreft de hinder van inschijnende koplampen het volgende.*

*Vooropgesteld is het zo dat in de huidige situatie al sprake is van een bestaande in -en uitrit voor het agrarisch bedrijf en de bijbehorende boerderijwoning. Deze functies kennen ook een bepaalde verkeersgeneratie (zie hierboven) en hierdoor zijn er op dit moment al inschijnende koplampen mogelijk op de woning van reclamant. Dit is overigens alleen bij het indraaien vanuit het plangebied naar links op de Koksteeg.*

*In de omgevingsdialoog is aangegeven dat de huidige positie van de inrit juist het minste overlast zou geven (o.a. wat betreft koplampen). Daarom is deze dan ook in het plan gehandhaafd en is er wat betreft de ligging van de inrit geen wijziging. De bestaande bomenrij aan de rand van inrit blijft daarbij behouden.*

*Met dit plan is een toename van verkeersbewegingen berekend (zie hiervoor), waardoor er naar verwachting wel een beperkte toename (frequentie) van inschijnende koplampen ontstaat. Hier is echter, zoals gezegd, alleen sprake van bij het links de Koksteeg opdraaien vanuit het plangebied.*

*Gelet op het voorgaande, is geen sprake van onevenredige hinder door dit plan op het aspect van inschijnende koplampen.*

*Om de zorgen hierover toch weg te nemen, is door de initiatiefnemer aan reclamant voorgesteld om een lage heg op eigen terrein van reclamant op kosten van initiatiefnemer te laten plaatsen (om daarmee de inschijnende koplampen af te schermen). Vanwege gevreesde belemmering van het uitzicht, is dit door reclamant niet wenselijk geacht en wordt deze maatregel daarom niet doorgevoerd.*

*Reclamant heeft daarnaast vrees voor verkeershinder door bouwverkeer.*

*Bepaalde hinder door bouwverkeer is niet helemaal uit te sluiten, maar uiteraard zal worden getracht zo min mogelijk overlast naar de omgeving te creëren.*

## **2. Reclamanten sub 2**

Reclamant dient deze zienswijze in, mede namens 5 andere reclamanten in het gebied.

### **Onbebouwde strook naast het plangebied**

Reclamanten benoemen dat in het verslag van de omgevingsdialoog staat dat vragen van omwonenden over de groenstrook (in eigendom van gemeente) buiten de scope van de omgevingsdialoog zijn gehouden. En dat de gemeente bij eventuele ontwikkeling van de strook in gesprek moet gaan met omwonenden.

Reclamanten achten dit onzorgvuldig. Vanwege de ontwikkeling van Koksteeg 64, is immers het landschapsplan tot stand gekomen, ligt de groenstrook straks binnen stedelijk gebied en wordt het mogelijk om een andere bestemming te geven aan deze strook vanwege het wegvallen van de geurzone.

De beide voorstellen, het bestemmingsplan en het landschapsplan, zijn onlosmakelijk verbonden maar zijn niet een volledige weergave van de situatie. De documenten kunnen niet vastgesteld worden.

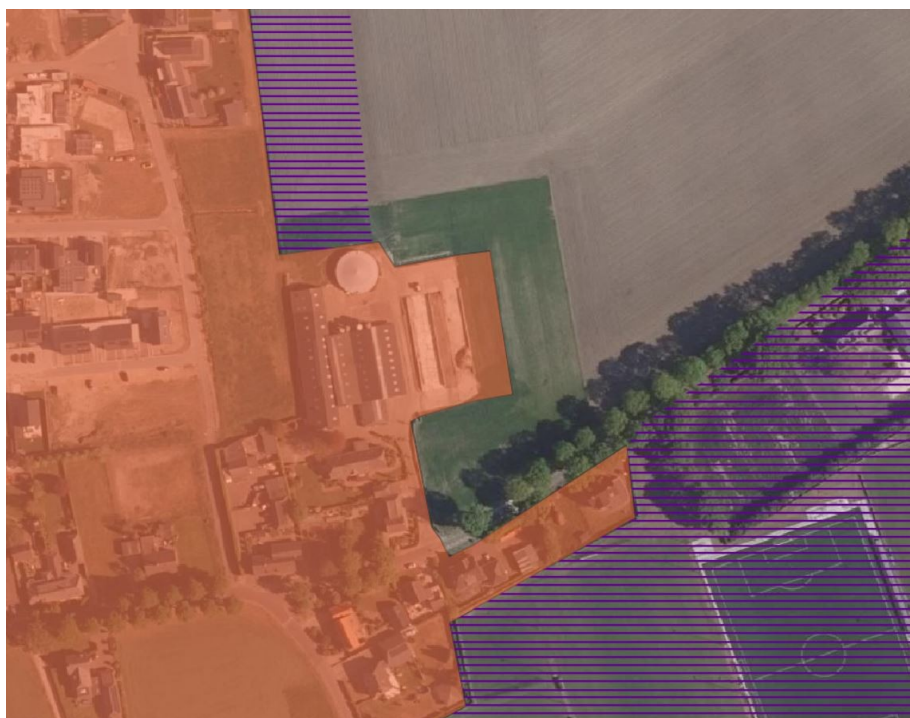
*Aangrenzend aan het plangebied van Koksteeg 64, ligt een onbebouwde strook grond. De strook heeft de bestemming Groen, maar is overigens niet groen ingericht. Deze strook is geen onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan Koksteeg 64, Vinkel. Niettemin zijn vragen hierover wel zoveel mogelijk beantwoord door de initiatiefnemer in de omgevingsdialoog. Er is aangegeven dat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente en dat bij het verdwijnen van de geurcontour van Koksteeg 64 deze in beginsel bebouwd kunnen worden voor woningbouw. Deze mogelijkheid was al opgenomen in het bestemmingsplan Vinkelse Slagen (via een wijzigingsbevoegdheid). Als er een plan komt om de strook te bebouwen, dient daarvoor een afzonderlijke procedure te worden doorlopen.*

*Naar aanleiding van dit punt in de zienswijze, is door de gemeente in september 2022 een nader overleg gevoerd met reclamanten. Zowel om eventuele onduidelijkheden en vragen hierover weg te nemen maar ook om de ruimte te bieden voor een nadere toelichting op de zienswijze. Hierin is door de gemeente bovenstaande lezing bevestigd: bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vinkelse Slagen in 2013 is door de raad al bepaald dat deze gronden (eigendom gemeente) via een wijzigingsplan kunnen worden ontwikkeld naar 5 woningen. Daarnaast is door de gemeente verteld dat het de verwachting is dat deze strook op termijn inderdaad ontwikkeld wordt naar woningbouw, maar dat daar op dit moment geen voornemen voor ligt. Bij een eventuele planontwikkeling dient de initiatiefnemer / grondeigenaar een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren.*

*Niet duidelijk is, waarom het onzorgvuldig is dat de strook buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gehouden. Vooropgesteld, de strook maakt geen onderdeel uit van het plan van initiatiefnemer (Koksteeg 64). De strook ligt op dit moment al binnen provinciaal stedelijk gebied en kan al volgens provinciaal beleid al bebouwd worden – zie het figuur op de volgende pagina (rode zone is stedelijk gebied). Daar verandert dit plan niks aan. Wel vervalt door dit plan de geurcontour*

*van het huidige agrarische bedrijf Koksteeg 64, waardoor de belemmering voor het eventueel bebouwen van de strook wegvalt. Maar dat betekent niet meteen dat daar een plan voor opgesteld dient te worden.*

*De strook is bovendien geen onderdeel van het landschapsplan voor Koksteeg 64, maar alleen zichtbaar op de tekening van het landschapsplan als onbebouwde strook buiten het plangebied. Dit is een juiste weergave: op dit moment zijn de gronden onbebouwd en ligt er nog geen concreet voornemen tot bebouwing ervan.*



### **Verkeershinder**

Reclamanten merkt op dat in beide ronden van de omgevingsdialoog de zorgen over verkeershinder door het plan voor de woning van reclamant sub 1 naar voren is gebracht. Door de bouw van 13 woningen, ontstaat intensivering van verkeer, hinder van bouwverkeer en hinder door inschijnende koplampen in de woning van reclamant sub 1.

Er is een voorstel gedaan voor verbreding van de inrit, richting de woning van nummer 66, waardoor verkeersveiligheid verbeterd wordt, inschijnende koplampen voorkomen worden en de huidige bomenrij behouden kan blijven. Het verzoek van reclamanten is om hier als gemeente een beeld over te vormen en na te denken over dit voorstel of een andere oplossing. In het nadere overleg met de gemeente hebben reclamanten voorgesteld om een alternatieve verkeersoplossing te beschouwen: namelijk het ontsluiten van het plangebied via de westzijde van het plangebied, over het gebied van de Vinkelse Slagen, in plaats van via de Koksteeg.

*Zie de beantwoording onder reclamant sub 1 inzake de aspecten intensivering van verkeer, hinder door inschijnende koplampen, verkeersveiligheid en hinder door bouwverkeer.*

*Wat betreft het voorstel voor de alternatieve verkeersontsluiting van het plangebied, het volgende. Vanuit de intensivering van verkeer bestaat geen nut en noodzaak voor deze alternatieve ontsluiting. De nu gekozen (en bestaande) ontsluiting via de Koksteeg kan de (beperkte) toename aan verkeer goed aan. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd. Vanuit verkeerskundig perspectief bestaat daarnaast ook geen meerwaarde voor het verleggen van de inrit richting de westzijde van de Vinkelse Slagen. Daar zou dan immers vanzelfsprekend een toename van verkeer ontstaan. Daarnaast gaat een dergelijke verlegging ten koste van de houtwal die het erf omringt en daarmee de landschappelijke inpassing van het plan. Tot slot past een ontsluiting op de Koksteeg stedenbouwkundig gezien ook beter bij de bestaande historische boerenerfontsluiting. Want hoewel het nieuwe woonwrf van Koksteeg 64 goed aansluit op de Vinkelse Slagen, heeft het ook zijn eigen identiteit als eigentijds woonerf in het karakter van een voormalig boerenerf. Gelet op het voorgaande, wordt de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontsluitingskeuze op de Koksteeg gehandhaafd.*

# Eindverslag inspraak concept Landschappelijk inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel

## **1. De procedure**

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Koksteeg 64, is een bij het plan behorend beeldkwaliteitskader gepubliceerd, in het kader van inspraak. Dit betrof het Landschappelijk inpassingsplan en Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Koksteeg 64 Vinkel. Dit document heeft met ingang van 27 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 juni 2022, en via de gemeentelijke website. In dit verslag gaan we in op de ontvangen inspraakreacties.

## **II. De ingediende inspraakreacties**

In totaal zijn twee inspraakreacties ingediend. De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

1. Reclamant sub 1, wonend te Vinkel, d.d. 29 juli 2022
2. Reclamanten sub 2 (mede namens 5 anderen), wonend te Vinkel, d.d. 2 augustus 2022

De termijn van terinzagelegging eindigde op maandag 8 augustus 2022.

De inspraakreacties zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummer 1 tot en met 2 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. De lijst met de naam en adres van reclamanten is als ter inzage stuk bijgevoegd.

## **III. Samenvatting ingekomen inspraakreacties en beoordeling**

Hieronder zijn de ingebrachte inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige inspraakreacties, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle inspraakreacties, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

### **Ingekomen inspraakreacties**

samenvatting inspraakreacties

commentaar gemeente

#### **1. Reclamant sub 1**

##### **Container opstelplaats**

Reclamant geeft aan dat de ingetekende container opstelplaats tegenover zijn woning onwenselijk is, in verband met stankoverlast en geluidsoverlast bij plaatsing en lediging van de containers. Zijn verzoek is om een andere plaats hiervoor aan te wijzen.

*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is onderzocht of de opstelplaats mogelijk op een andere plek in het plangebied zou kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is overleg gepleegd met de Afvalstoffendienst. Zij concluderen dat het verder naar binnen leggen van de containerplaats het plangebied in, ongewenst is. Het belangrijkste argument is dat het verkeersgevaarlijke situaties kan opleveren.*

*De huidige plek blijft dus gehandhaafd. Er is geen sprake van onevenredige hinder voor reclamant.*

## 2. Reclamanten sub 2

### Container opstelplaats

Reclamanten voeren hetzelfde bezwaar aan als reclamant sub 1.

*We verwijzen naar het antwoord onder reclamant sub 1.*

### Kwaliteitskader en stedelijk gebied

Reclamanten refereren aan de beschrijving over ruimtelijke inpassing van het plan in het kwaliteitskader. Er zou sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing, doordat de begrenzingen van het erf minder scherp zijn geworden.

Zij stellen dat dit een mooie, maar onterechte beschrijving is. De afstand tussen de huidige begrenzing van het stedelijk gebied en het agrarische bedrijf is, middels de groenstrook van enkele tientallen meters, substantieel. Volgens reclamanten wordt met deze beschrijving een voorschot genomen op het bebouwen van de groenstrook. Door vaststelling van het kwaliteitskader zal het stedelijk gebied niet langer meer de straat Kraaienbos zijn en valt de groenstrook direct binnen stedelijk gebied. Dit vermoeden wordt versterkt door het terugtrekken van de verkoop van een perceel aan de oostzijde van de Vinkelse Slagen fase 1, nabij de onbebouwde strook. Het vermoeden van reclamanten is dat dit is gedaan om na het opheffen van de geurzone meer m2 te kunnen bebouwen. Het bovenstaande houdt volgens reclamanten in dat er indirect voorbij wordt gegaan aan de gevolgen voor de groenstrook in eigendom van de gemeente. Het kwaliteitskader is geen juiste weergave van de feitelijke situatie met daarbij conclusies die niet alle invalshoeken omvatten.

*Op dit moment loopt het provinciaal stedelijk gebied al tot en met het perceel van het agrarisch bedrijf van Koksteeg 64. De aannahme van reclamanten dat de straat Kraaienbos de begrenzing is van het stedelijk gebied is, is dus onjuist. Zie onderstaand kaartje ter toelichting (rode zone is stedelijk gebied). Dit plan heeft dus geen invloed op de begrenzing van het stedelijk gebied.*



*De groenstrook waarover reclamanten spreken, heeft weliswaar de bestemming Groen, maar is een onbebouwde strook grond en is dus al onderdeel van het provinciaal stedelijk gebied. In het bestemmingsplan Vinkelse Slagen van 2013 is al een mogelijkheid opgenomen dat hier woningen kunnen worden ontwikkeld (wijzigingsbevoegdheid). Dit is mogelijk, zodra de geurcontour van het bedrijf Koksteeg 64 zou vervallen. Dan zou de strook dus ontwikkeld kunnen worden. Het is immers al stedelijk gebied. Op dit moment ligt er geen concreet voornemen tot ontwikkeling ervan. Er wordt dus niet voorbij gegaan aan de gevolgen voor deze strook. Het beeldkwaliteitskader geeft een juiste weergave: op dit moment zijn de gronden onbebouwd en ligt er nog geen concreet voornemen tot bebouwing ervan.*

*De reststrook vormt geen duidelijke afbakening van de dorpsrand naar het landelijke gebied. Het agrarisch erf van Koksteeg 64 is al niet meer als zodanig herkenbaar, doordat in het verleden op het perceel al met woningen is uitgebreid aan de Koksteeg en Kraaienbos. Daardoor grenst bijvoorbeeld de oude boerderij niet meer direct aan het dorpslint van de Koksteeg. Met het voorgelegen plan, ontstaat een woonerf die aansluit bij de woonomgeving van Vinkelse Slagen, maar door de groene overgang naar het buitengebied door middel van een boomgaard en houtwal komt een zachtere beëindiging tussen dorpsrand en landschap. Met deze inpassing wordt vanuit het landschap zicht gegeven op een houtwal in plaats van een harde bebouwingsrand. Doordat het plan teruggelegen is aan de Koksteeg door middel van een weide wordt ook aan deze zijde een landschappelijke overgang gecreëerd en opent het lint zich op groene wijze richting het landschap.*

*Het perceel aan de oostzijde van de Vinkelse Slagen fase 1 is inderdaad uit de verkoop gehaald. Hiervoor zijn twee redenen:*

- 1. De woning op die kavel lag helemaal tegen de westelijke perceelsgrens aan. Deze positionering op de kavel had grote invloed op de verkoopbaarheid hiervan. Bij het opheffen van de geurcirkel kan er gekeken worden of het mogelijk om de woning beter op het perceel te situeren. Dit zal geen invloed hebben op de grootte van de te bouwen woning, dit zal via de mogelijkheden zijn die nu ook gelden.*
- 2. In die strook aan de Loop zijn er wat verschuivingen geweest met de andere kavels (2<sup>e</sup> 1 kap kavels meer naar het westen en iets grotere percelen), hierdoor was de laatste kavel in combinatie met de geurcirkel niet meer courant om uit te kunnen geven.*

*Deze actie heeft dus weliswaar een relatie met de geurcontour, maar heeft niet te maken met bebouwingsmogelijkheden op de betreffende strook naast Koksteeg 64. Het vermoeden van reclamanten is derhalve onterecht.*