's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Registratienummer	15294056
Raadsvergadering	10 oktober 2023

Onderwerp **Bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel**

Met het bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel beogen we een kwaliteitsverbetering van de kern Vinkel, door de agrarische functie te verplaatsen uit de dorpskern en het woningaanbod in Vinkel te versterken. Ook blijft de bestaande monumentale boerderij op het perceel behouden.

Voorgesteld besluit

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

1. de zienswijzen van reclamanten deels gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel';
2. het bestemmingsplan 'Brugstraat 36 Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002539-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002539-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.
Om de woningbouwontwikkeling van Brugstraat 36 in Vinkel te realiseren is een 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.

Beoogd doel

We beogen kwaliteitsverbetering en vergroening van de locatie Brugstraat 36 in Vinkel, door naast de reeds bestaande woning zes woningen toe te voegen.
Met dit plan beogen we, aan de hand van het initiatief voor woningbouw, een kwaliteitsverbetering en vergroening van de locatie Brugstraat 36 in Vinkel. Mede gezien het belang van een goede ruimtelijke inpassing in het lint, met een overgang naar het groen, was het niet haalbaar om afspraken te maken over betaalbaarheid van het woningbouwprogramma. Het initiatief voor de herontwikkeling naar woningbouw is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Kom Vinkel. De huidige bestemming is Agrarisch, waarin geen zelfstandige woningen zijn toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Brugstraat 36, Vinkel' ter vaststelling aan.

Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan Kom Vinkel, d.d. 24 oktober 2017, reg.nr. 7190286.
- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel, d.d. 12 juni 2023, reg.nr. 14996035

Argumenten

***1.* De zienswijzen zijn deels gegrond en geven ons aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.**
Er zijn vier zienswijzen ingediend. De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen (zie bijlage 2) leiden wel tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

Twee zienswijzen zijn vrijwel gelijkluidend, Hierin wordt bezwaar gemaakt op aantasting van het uitzicht door de nieuwe vrijstaande woning aan de Van Rijckevorselweg in dit plan. Een derde zienswijze is gericht op het behoud van de privacy van reclamant. In de vierde zienswijze wordt door de reclamant gesteld dat het plan niet voldoet aan de geldende beleidskaders, dat de monumentale waarde van de te behouden boerderij wordt aangetast en dat het plan onvoldoende rekening houdt met de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaronder ook privacy.

De zienswijzen zijn in samenhang met elkaar beschouwd en zijn ook aan elkaar gerelateerd. In de derde zienswijze wordt gevraagd om een andere positionering van de vrijstaande woning, om zo minder invloed uit te oefenen op de privacy van de omwonende. Een positionering naar voren op het perceel zal het uitzicht van omwonenden die daarover bezwaar hebben gemaakt (twee zienswijzen) echter niet ten goede komen. Een positionering verder naar achteren op het perceel is stedenbouwkundig ongewenst.
Daarnaast voldoet de positie en omvang van de woning zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Om toch aan de zorgen over uitzicht en privacy tegemoet te komen, is de beoogde vrijstaande woning in omvang beperkt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat de woning op zichzelf kleiner is geworden en er meer afstand wordt gehouden tot de perceelsgrens (minder invloed op privacy). Bovendien wordt een afschermende groenvoorziening tegen de perceelsgrens aan geplaatst, zoals in de derde zienswijze ook verzocht is. Daarmee wordt de eventuele invloed op privacy verder beperkt. Doordat de woning smaller is geworden, wordt het uitzicht van de tegenover gelegen woningen daarnaast in mindere mate aangetast.
Met deze aanpassingen, wordt tegemoet gekomen aan de geuite zorgen in drie zienswijzen.
De in de vierde zienswijze genoemde bezwaren geven geen aanleiding tot een aanpassing van het plan. Het plan voldoet aan alle beleidskaders en houdt voldoende rekening met alle milieu- en omgevingsaspecten. Ook is geen sprake van een aantasting van de monumentale waarde van de te behouden boerderij.

2. Het (gewijzigde) plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van een zes nieuwe woningen mogelijk.

Planopzet
Het bestemmingsplan (zie bijlagen 3 t/m 5 bij dit raadsvoorstel) maakt de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf op de locatie naar woningbouw mogelijk.
Het initiatief voorziet in een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan het lint, in combinatie met het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering. De momenteel binnen het plangebied aanwezige bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden volledig verwijderd. De bestaande monumentale langgevelboerderij, die nu in gebruik is als bedrijfswoning met mantelzorg, wordt in de nieuwe situatie gesplitst in twee zelfstandige woningen. Daarnaast wordt het realiseren van vijf nieuwbouwwoningen (twee tweekappers en één vrijstaande woning) mogelijk gemaakt. In totaal zijn er straks dus zeven woningen in het plangebied. Het slopen van vier (agrarische) bedrijfsgebouwen en verwijderen van erfverhardingen en andere voorzieningen draagt bij aan de vermindering van verharding en leidt tot kwaliteitswinst. Ook draagt het verplaatsen van het agrarisch bedrijf uit de dorpskern naar een locatie buiten de gemeente bij aan de leefbaarheid van het dorp. Daarnaast wordt een ruime landschappelijke inpassing tussen de woningen gerealiseerd. Dit zorgt voor een goede inpassing en overgang naar het landelijk gebied en waarborgt vergroening en de openheid van het lint. De bestaande boomgaard blijft daarbij gehandhaafd.

Plantekening nieuwe situatie

Programma
In de nieuwe situatie is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in totaal zeven woningen: twee woningen in de bestaande monumentale langgevelboerderij aan de Brugstraat (A en B), twee tweekappers aan de Brugstraat (C en D), twee tweekappers aan de Van Rijckevorselweg (E en F) en één nieuwe vrijstaande woning (G). Met deze toevoeging van kwalitatieve woningen met een goede ruimtelijke inpassing, wordt mede voorzien in de gemeentelijke woningbouwbehoefte en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van Vinkel. Mede gezien het belang van een goede ruimtelijke inpassing in het lint, met overgang naar het groen, was het in dit plan niet haalbaar om eisen te stellen aan de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma.

Omgevings- en milieuaspecten
Verder is het plan getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals archeologie, duurzaamheid, geluid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Belangrijkste aandachtspunt voor milieu is de geluidsbelasting op de locatie van twee omliggende bedrijven (transportbedrijf en timmerbedrijf). Om een aanvaardbare geluidsbelasting te realiseren op de nieuwe woningen, zijn enkele maatregelen opgenomen in het plan en ook geborgd in de planregels van het bestemmingsplan (zoals afschermende voorzieningen). Daarmee is een goed woon- en leefklimaat bij de woningen gewaarborgd en worden de bedrijfsbelangen van de twee bedrijven niet geschaad door de komst van de nieuwe woningen.
Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 3 bij dit raadsvoorstel).

Wijzigingen
In het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve, een aantal ondergeschikte wijzigingen aangebracht.
De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen hebben betrekking op de grootte/omvang en inpassing van de nieuwe vrijstaande woning aan de Van Rijckevorselweg en zijn beschreven onder Argument 1.
Eén ambtshalve wijziging komt voort uit overleg van de initiatiefnemer met omwonenden en heeft betrekking op de positie van de twee nieuwe tweekappers aan de Van Rijckevorselweg. De positie van deze woningen is in overleg met een omwonende wat gedraaid, met het oog op de privacy van de omwonende.

Deze ambtshalve wijziging en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, zorgen voor een betere inpassing van het totale plan en komen tegemoet aan de zorgen bij omwonenden over uitzicht en privacy.

De twee ambtshalve wijziging is nodig vanwege een kleine wijziging in het Parapluplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren, dat in tijd gelijk oploopt met dit plan en waar in dit plan al rekening mee is gehouden. Die wijziging wordt daarom ook doorgevoerd in dit bestemmingsplan.
Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Lijst van wijzigingen (bijlage 6 bij dit raadsvoorstel). Voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar de bijlagen 3 t/m 5 van dit raadsvoorstel.

***3.* 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

n.v.t.

Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 3.

Duurzaamheid

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met energiezuinigheid en waar mogelijk circulair gebruik van bouwmaterialen. De woningen zullen voldoen aan de wettelijke BENG (bijna energie neutraal gebouw) eisen en zullen zonder aardgasaansluiting worden gebouwd. Naar verwachting zullen op de daken van

zowel de woningen als de bijgebouwen extra zonnepanelen worden gelegd. Ook worden bij iedere nieuwe woning voorzieningen getroffen voor het elektrisch laden van een auto en van elektrische fietsen. Bij het renoveren en verbouwen van de bestaande boerderij worden diverse energiebesparende maatregelen genomen. Dit betreft met name het verbeteren van de isolerende schil (dak, gevel, wanden, ramen). Daarnaast wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteitswinst voor het plangebied, naast vermindering van verharding en milieuwinst door beëindiging van het agrarisch bedrijf.

Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog
De initiatiefnemers hebben een uitgebreide omgevingsdialoog uitgevoerd, waarbij alle omwonenden zijn geïnformeerd en hun inbreng hebben kunnen leveren. De omgevingsdialoog heeft geleid tot persoonlijke gesprekken met omwonenden, locatiebezoeken, telefoongesprekken en correspondentie per e-mail. Op hoofdlijnen kunnen de resultaten als volgt worden samengevat: het merendeel van de omwonenden reageert positief op het plan en op het toevoegen van woningen aan het lint van Vinkel. Er zijn bij een aantal omwonenden, direct aangrenzend of met direct uitzicht op het plangebied, zorgen over privacy en uitzicht. Daarnaast zijn er twee bedrijven die aandacht vragen voor hun belangen bij de planontwikkeling. Er zijn goede gesprekken geweest over de zorgen en er zijn ook maatregelen genomen op basis van de inbreng van omwonenden; met name wat betreft de positionering en vormgeving van de nieuwe woningen om zo rekening te houden met uitzicht en privacy. Dat betekent niet per definitie dat iedereen het plan volledig ondersteunt, maar de overgrote meerderheid van de omwonenden is positief over het plan.

Vooroverleg
Het concept plan is ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio, Tennet, Gasunie en Rijkswaterstaat. Op basis van het vooroverleg is paragraaf 5.12 van de toelichting bij het bestemmingsplan aangevuld, conform het verzoek van waterschap Aa en Maas. De overige overlegreacties gaven geen aanleiding het plan aan te passen.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 juni 2023 tot en met 31 juli 2023. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.
De behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Brugstraat 36, Vinkel bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben wel geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij Argument 1 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, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel
2. Zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel (toelichting en regels)
4. Bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel (verbeelding)
5. Bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel (bijlagen bij de toelichting)
6. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel

's-Hertogenbosch

Registratienummer	**15294056**
Bevoegdheid raad	**kaderstellend**
Portefeuillehouder	**P. Slikker**
Commissie	**Omgeving: 26 september 2023**
Sector/Afdeling	**SO/ROS**
Inlichtingen	**J.M.H. Helming**
	j.helming@s-hertogenbosch.nl
	073 615 53 92

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

's-Hertogenbosch

Besluit van de raad

Registratienummer 15294056
Raadsvergadering 10 oktober 2023

Onderwerp Bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 12 september 2023:

besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten deels gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel';
2. het bestemmingsplan 'Brugstraat 36 Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002539-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Brugstraat 36 Vinkel, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002539-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 10 oktober 2023.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier, De voorzitter,

drs. W.G. Amesz drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 10 oktobere 2023
CONFORM BESLOTEN

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704