



's-Hertogenbosch

## Raadsvoorstel

Registratienummer 17914721

Raadsvergadering 1 juli 2025

### Onderwerp

### Vaststelling bestemmingsplan Vinkelsestraat 84 Vinkel

*Met de bestemmingsverandering naar een recreatieve functie met ondergeschikte zorg en twee woonbestemmingen wordt de bedrijfsbeëindiging van de voormalige intensieve veehouderij Vinkelsestraat 84 in Vinkel duurzaam planologisch geregeld.*

### Voorgesteld besluit

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

1. de zienswijzen van reclamant deels gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Vinkelsestraat 84 Vinkel;
2. het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84 Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002547-1401, met inachtneming van de lijst van wijzigingen in paragraaf VI van bijlage 1 bij dit voorstel, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik

[www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)

Correspondentie adres: Postbus  
12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704

gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002547-1401.dgn;  
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

### Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage zijn gelegd, worden nog volgens het oude wettelijke regime (Wet ruimtelijke ordening) afgerond. Het voorliggende bestemmingsplan valt onder deze overgangsregeling.

### Aanleiding en doel

#### Aanleiding

Met dit bestemmingsplan kan de gehele oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming worden verwijderd. Het nieuwe bestemmingsplan bevat alle regels voor de nieuwe recreatieve- en woonfuncties. Daarnaast wordt het tegenoverliggende agrarische perceel landschappelijk ingericht. Het bestemmingsplan stelt regels voor de aanleg én duurzame instandhouding daarvan.

Op het ontwerp is een zienswijze ontvangen. Het akoestisch onderzoek is daarop uitgebreid en aangevuld. Ook is er nog een gesprek gevoerd door initiatiefnemer met de indiener zienswijzen. Het landschappelijke inpassingsplan is aangepast op verzoek van het Waterschap. Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd.

## Doel

### **Transitie van een voormalig agrarisch bedrijfskavel naar wonen, recreatie en ondergeschikte zorg**

Het initiatief is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de transitie van agrarische bedrijvigheid. Het plan met twee burgerwoningen, recreatie en ondergeschikte zorgactiviteiten op het voormalige agrarische erf draagt bij aan een extensief recreatief landschap en herstel van het oude cultuurlandschap.

### **Relevante besluitgeschiedenis**

- Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' van de voormalige gemeente Maasdonk, d.d. 23 april 2014;
- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan d.d. 19 december 2023, reg.nr. [15147403](#)

### **Argumentatie voorgestelde politieke keuzes**

#### **1. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.**

Er is één zienswijze ingediend. Initiatiefnemer is daarop nogmaals in gesprek gegaan met de indieners, hetgeen helaas niet tot overeenstemming heeft geleid. Inhoudelijk is het akoestische onderzoek aangevuld teneinde te verduidelijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de naastgelegen bedrijvigheid. De precieze wijzigingen zijn terug te vinden op het einde van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen onder paragraaf VI.

Van het waterschap ontvingen wij gedurende de terinzagelegging een ambtelijke vraag gericht op de landschappelijke inpassing, bijlage 1 van de regels respectievelijk bijlage 2 van de toelichting. Op de kaart was onduidelijk of de beschermingszone aan weerszijden van de Grote Wetering voldoende vrij zou blijven van beplanting. Daarop is de betreffende houtsingel aan de waterkant ingekort en dat groen is aan de noordoost zijde toegevoegd waardoor de kwaliteitsbijdrage aan het landschap gelijk is gebleven. De betreffende bijlagen in de toelichting en bij de regels van het bestemmingsplan zijn vervangen.

## 2. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

### Ligging plangebied

Het plangebied betreft de adressen Vinkelsestraat 84 en 84a te Vinkel, alsmede het tegenoverliggende, onbebouwde perceel.



*Figuur 1: ligging planlocatie*



*Figuur 2: sfeerimpressie beoogde situatie*

### Planopzet

De varkenstak van het bedrijf is gestopt en de stallen grotendeels gesaneerd. Het bestaande boerderijterras zal verder worden geëxploiteerd en uitgebreid met een overdekte speelruimte.

Om het 'boeren' karakter te behouden, gaan initiatiefnemers enkele dieren (vier schapen, vijf lammeren en twee varkens) hobbymatig houden. Het bedrijf werkt samen met twee andere bedrijven in de omgeving die zorg verlenen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Deze dagbestedingsactiviteiten worden uitgebreid met groen onderhoud, een ambachtelijke werkplaats en mee helpen in de horeca. De ambachtelijke werkplaats zal ook worden gebruikt voor de kleine akkerbouwtak die resteert op het bedrijf. De tweede voormalige agrarische bedrijfswoning wordt burgerwoning en er wordt nog één extra woning toegevoegd. Daarvoor is door initiatiefnemers in 2023 een Ruimte voor Ruimtetitel aangekocht.

### Omgevings- en milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit, archeologie, bodem, milieuzonering, geur en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan voldoet hiermee aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere toelichting op al deze aspecten verwijzen wij uw raad naar de toelichting van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

## **2. 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. Het bestemmingsplan maakt ook de ontwikkeling van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk (de bouw van 1 of meer woningen).

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 artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is

### Risico's en risicobeheersing

n.v.t.

### Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 3.

### Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan de realisatie van de beleidsdoelen die zijn gesteld in de Visie Duurzaam 's-Hertogenbosch. Allereerste door het stoppen van de intensieve veehouderij (gezondheid, natuur), maar ook door het verminderen van opstallen en verharding (ruimtelijk, klimaatbestendig) en het toevoegen van landschapselementen (groen, ecologie, openheid). De nieuwe bebouwing zal energieneutraal worden en de dakisolatie van de oude schuren wordt hergebruikt als vloerisolatie van de nieuwe werkschuren. In het kader van circulariteit zullen daarnaast nog zoveel mogelijk andere bouw- en sloopmaterialen zoals spanten en gordingen alsmede oude verharding worden hergebruikt. Tot slot neemt ook het aantal (zware) verkeersbewegingen enorm af, hetgeen bijdraagt aan de vierde ambitie uit de visie: duurzame mobiliteit.

### Participatie en communicatie

## Participatie

Initiatiefnemers hebben conform onze handreiking voor een goede omgevingsdialoog, de direct omwonenden tijdig geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en uitgenodigd om op het plan te reageren. Wij hebben op basis van het verslag omgevingsdialoog geconcludeerd dat de participatie niet onzorgvuldig of onvolledig is geweest. In de ontvangen zienswijzen wordt door reclamant opgemerkt dat destijds de bestemmingen nog niet zijn gedeeld en ook het gebruik van de gebouwen onduidelijk was. In aanvulling op de informatie uit het voortraject, hebben initiatiefnemers nogmaals contact gezocht om toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Voor een verdere beantwoording van deze zienswijzen, verwijzen we naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1.

## Communicatie

Het concept plan is door ons in het kader van wettelijk vooroverleg aangeboden aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft destijds ingestemd met het planvoornemen en de wijze waarop het is getoetst aan de toen geldende regelgeving. Ook nu nog acht de provincie het verdwijnen van een intensieve veehouderij met daarvoor op deze locatie Vinkelsestraat 84 in de plaats de functies wonen, recreatie, beperkte zorg en landschappelijke ontwikkeling in overeenstemming met de huidige provinciale Omgevingsverordening.

Nadat uw raad dit bestemmingsplan heeft vastgesteld, publiceren wij uw besluit en leggen wij het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te dienen 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 en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84, Vinkel'.
2. Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84 Vinkel' (toelichting en bijlagen)
3. Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84 Vinkel' (regels en bijlagen)
4. Bestemmingsplan Vinkelsestraat 84 Vinkel' (verbeelding)

---

Registratienummer

**17914721**

Portefeuillehouder

**R.A.P Geers**

Commissie

**Omgeving: 17 juni 2025**

Sector/Afdeling

**SO/ROS**

Inlichtingen

**M. van de Ven**

**m.vandeven@s-hertogenbosch.nl**

[www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)

Correspondentie adres: Postbus  
12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704

**06-46971380**

# Besluit van de raad

Registratienummer 17914721

Raadsvergadering 1 juli 2025

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Vinkelsestraat 84 Vinkel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,  
gezien het voorstel van, van het college, van 27 mei 2025

## **besluit:**

1. de zienswijzen van reclamant deels gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Vinkelsestraat 84 Vinkel;
2. het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84 Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002547-1401, met inachtneming van de lijst van wijzigingen in paragraaf VI van bijlage 1 bij dit voorstel, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002547-1401.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 datum 1 juli 2025,

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

De voorzitter,

Valid Signed door drs. W.G. Amesz  
op 02-07-2025  
drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers