



## Raadsvoorstel

Registratienummer: 14697888  
Raadsvergadering: 28 maart 2023

### Onderwerp **Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Vinkelsestraat 86 te Vinkel**

*Op het perceel Vinkelsestraat 86 wordt het niet-agrarisch bedrijf beëindigd en omgezet naar een woonbestemming. Daarbij wordt de aanwezige cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij gesplitst, waardoor er één woning wordt toegevoegd.*



#### Voorgesteld besluit

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

1. het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 86 te Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002527-1401 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002527-1401.dgn;
2. 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 vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.**

Om de ontwikkeling van een tweetal woonbestemmingen in een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij te realiseren is een bestemmingsplan opgesteld. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

#### Beoogd doel

**Het mogelijk maken van twee woonbestemmingen op het perceel Vinkelsestraat 86 te Vinkel in een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.**

Het woningbouwplan is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. De huidige bestemming is "Bedrijf". Hierdoor is het niet mogelijk de langgevelboerderij te splitsen. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 86 te Vinkel' ter vaststelling aan.



#### Relevante besluitgeschiedenis

- [Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, 31 januari 2013](#)
- Raadsinformatiebrief bestemmingsplan Vinkelsestraat 86 te Vinkel, 8 november 2022, reg.nr. [14181314](#)



#### Argumenten

1. **Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de ontwikkeling van een tweetal woonbestemmingen in een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij mogelijk.**



### Ligging plangebied

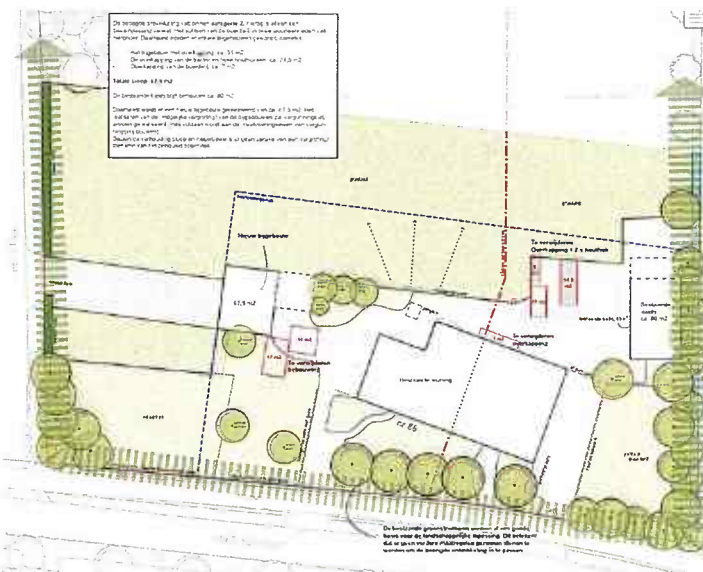
De locatie is gelegen aan de Vinkelsestraat 86 te Vinkel.



### Planopzet

Het pand aan de Vinkelsestraat 86 betreft een cultuurhistorische boerderij uit 1934 waarin een niet-agrarisch bedrijf was gevestigd. Het niet-agrarische bedrijf verdwijnt op deze locatie. Initiatiefnemers willen de bedrijfsbestemming wijzigen in "wonen" en de boerderij splitsen in 2 woningen. Tevens vindt een goede landschappelijke inpassing plaats.

Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in bijlage 9 van het bijlageboek.



### Omgevings- en milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten. 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 3 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.

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.



#### Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.



#### Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 2.



#### Duurzaamheid

Het plan voldoet aan de ambities van de gemeente door de volgende aspecten:

- Het aantal vierkante meter bebouwing zal niet toenemen. Naast de interne verbouwing zal er een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd als garage. Het tuinhuis, de bestaande overkapping en een overdekt terras wordt verwijderd.
- Er wordt geïnvesteerd in de aanleg van zonnepanelen en Hr++ glas. De nieuw te bouwen muren zullen met cellenbeton worden gebouwd waardoor een beter isolatie ontstaat en de initiatiefnemers kijken om i.p.v. gas om te schakelen naar een warmtepomp.
- Bestaande gesloopte stenen worden schoongemaakt en hergebruikt. Bestaande buitenmuren zullen opnieuw gevoegd worden.



#### Participatie en communicatie

##### Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd over het concept plan. De conclusie hiervan is dat het plan bij de omliggende burens akkoord is; er zijn geen negatieve opmerkingen geuit. Voor een samenvatting van de omgevingsdialoog verwijzen wij uw raad naar hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan

##### Vooroverleg

Het concept plan is ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven met betrekking tot de onderbouwing van de cultuurhistorische waarde van het pand. Hierop heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft een nieuwe beleidslijn voor splitsing van panden in het buitengebied in voorbereiding. Omdat deze lijn nog niet geheel duidelijk is, gaat ze ermee akkoord dat dit pand op basis van de thans beschikbare historische onderbouwing voor splitsing in aanmerking komt en verder in procedure kan. Het waterschap Aa en Maas heeft geen opmerkingen op het plan.

##### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 oktober 2022 tot en met 11 december 2022. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

##### 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. Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 86 te Vinkel (toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 86 te Vinkel (verbeelding)
3. Bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 86 te Vinkel (bijlagen bij de toelichting)

---

Registratienummer	14697888
Bevoegdheid raad	<b>kaderstellend</b>
Portefeuillehouder	R.A.P Geers
Commissie	<b>Omgeving: 14 maart 2023</b>
Sector/Afdeling	<b>SO/ROS/SO/ROS</b>
Inlichtingen	<b>Coppens - Timmermans</b>
	<b><a href="mailto:a.coppens@s-hertogenbosch.nl">a.coppens@s-hertogenbosch.nl</a></b>



## Besluit van de raad

Registratienummer 14697888

Raadsvergadering 28 maart 2023

**Onderwerp** Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Vinkelsestraat 86 te Vinkel

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,  
gezien het voorstel van college van 14 februari 2023 :

**besluit:**

1. het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 86 te Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002527-1401 ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002527-1401.dgn;
2. 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 28 maart 2023

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier

drs. W.G. Armesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING  
GEMEENTERAAD  
d.d. 28 maart 2023  
CONFORM BESLOTEN