

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan Jacobskamp.

**Samenvatting:**

Het bestemmingsplan Jacobskamp, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan voorzien in de ontwikkeling van een nieuw centraal buitensportcomplex en woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de kern Den Dungen. De ontwerpplannen hebben ter inzage gelegen en kunnen worden vastgesteld.

**Inleiding:**

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Deels is bestemmingsplan 'Den Dungen' van toepassing en deels bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan 'Jacobskamp' in procedure gebracht.

Het beeldkwaliteitsplan is een nieuw plan en betreft een aanvulling/wijziging van de welstandnota. Het exploitatieplan is een nieuw plan op basis van de Wet ruimtelijke ordening en regelt de mogelijkheid van kostenverhaal.

**Plangebied**

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Den Dungen. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de straten Jacobskamp en Tennispad, de bebouwing met percelen aan de noordzijde van de Paterstraat en de Hoidonksestraat. De Hoidonksestraat vormt de oostelijke begrenzing en een gedeelte van de noordelijke begrenzing. De noordzijde van het plangebied wordt daarnaast begrensd door de zuidelijke percelen van de Hoidonksestraat. Het perceel Hoidonksestraat 2, de tennisvelden, de doortrekking van het Tennispad en de kruising van de weg Hoidonk, Hoidonksestraat en Tennispad maken deel uit van het plangebied.

**Procedure**

*Bestemmingsplan*

Het voorontwerpbestemmingsplan Jacobskamp heeft ter inzage gelegen van 29 januari 2010 tot en met 11 maart 2010. Tijdens deze periode is gelegenheid tot inspraak geboden. Er zijn 41 inspraakreacties ingediend. Verwezen wordt naar het 'Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Jacobskamp' van november 2010. Voor zover de inspraakreacties daartoe aanleiding gaven, is het ontwerpbestemmingsplan daarop aangepast.

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 3 maart 2010 gereageerd. Zij heeft gesteld dat het bestemmingsplan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen en het geen aanleiding tot opmerkingen geeft.

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpexploitatieplan hebben van vrijdag 7 januari 2011 tot en met donderdag 17 februari 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn 17 schriftelijke zienswijzen tijdig ingekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen en de correctieve aanpassingen verwijzen wij u naar de 'Nota zienswijzen' (bijlage 5). Naast de wijzigingen die voorgesteld worden naar aanleiding van de zienswijzen, worden nog enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze worden nader genoemd en toegelicht in de nota.

*Beeldkwaliteitsplan*

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling/wijziging van de welstandnota (artikel 12a Woningwet). Het plan is het referentiekader voor de ruimtelijke vormgeving van de ontwikkelingen in het plangebied Jacobskamp en beoogt samenhang tussen architectonische uitwerking en stedenbouwkundige vormgeving. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Het beeldkwaliteitsplan speelt een belangrijke rol bij de welstandstoetsing en voorziet in dit welstandskader.

Geen van de vorengenoemde zienswijzen heeft betrekking op het beeldkwaliteitsplan.

### *Exploitatieplan*

De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro en artikel 6.2.1 Bro verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan Jacobskamp niet met alle grondeigenaren een exploitatieovereenkomst is gesloten waardoor kostenverhaal verzekerd is. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie. Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft de gemeenten de mogelijkheden (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Ook geeft het de gemeente de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting.

Het ontwerpexploitatieplan omvat het gebied met de begrenzing "woningbouw" en "te handhaven sporthal". Het gebied "sportcomplex" is niet opgenomen in het exploitatiegebied omdat er geen planologische binding bestaat tussen de woningbouw en het sportcomplex. Het gebied "te handhaven tenniscomplex" is niet in het exploitatiegebied opgenomen, omdat dit gebied in zijn huidige vorm gehandhaafd blijft. Het gebied "te handhaven sporthal" was onderdeel van het voormalige sportcomplex, waarvan slechts de sporthal behouden blijft. Om deze reden is dit gebied wel opgenomen in het bruto exploitatiegebied.

Het verhaal van kosten is, voor wat betreft de gronden die de gemeente in eigendom heeft, verzekerd omdat de kosten bij de gronduitgifte verhaald kunnen worden.

Van de vorengenoemde zienswijzen is de zienswijze onder 3 in de nota tevens gericht tegen het ontwerpexploitatieplan. In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur is aan reclamant aanvullende informatie verzonden. Naar aanleiding daarvan is door reclamant nog een aanvullende zienswijze ingediend. Voor onze reactie hierop verwijzen wij naar de Nota zienswijzen.

### *Aanvullend onderzoek*

Voor de navolgende aspecten is aanvullend onderzoek verricht:

- Bouwakoestisch onderzoek 4 woningen te Den Dungen; Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft onderzoek verricht naar de geluidhinder vanwege het nieuwe sportpark. Daaruit bleek een overschrijding van de piekniveaus als gevolg van stemgeluid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten (maximale) binnengeluidniveaus in de woningen langs de Hoodonksestraat en de Paterstraat. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- Beoordeling effecten planverdichting op onderdelen lucht en geluid; Door Agel Adviseurs is nader onderzoek verricht naar de effecten van de planverdichting op de onderdelen geluid en lucht. De onderzoeken naar geluid en lucht uitgevoerd door Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv zijn gebaseerd op een plandichtheid van 276 woningen. Binnen het plangebied heeft een verdichting plaatsgevonden tot 290 woningen. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- Broedvogelonderzoek; Ecoresult voert in het voorjaar van 2011 een uitgebreid onderzoek uit naar het voorkomen van verblijfplaatsen van de sperwer en van andere broedvogels. Het onderzoek is afgerond in dezelfde periode als de vaststelling van het bestemmingsplan. De voorlopige resultaten vormen geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Wel blijkt het nodig mitigerende maatregelen te treffen ten behoeve van de huismus en de steenuil. De sperwer broedt niet in het plangebied. Een mitigatie- en compensatieplan is onderdeel van de ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

### **Wat willen wij bereiken?**

Het bestemmingsplan (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) geeft een planologisch/juridische regeling voor het betreffende gebied. Het plan is gericht op het mogelijk maken van een aantal nieuwe ontwikkelingen. Enerzijds de realisatie van een nieuw centraal buitensportcomplex, waarbij sportvoorzieningen worden geconcentreerd en up-to-date gemaakt. Daarnaast dient in Den Dungen de komende jaren zowel kwantitatief als kwalitatief te worden voorzien in de woningbehoefte. Er heeft de afgelopen periode te weinig woningbouw plaatsgevonden om te kunnen voorzien in de vraag. Met de ontwikkeling Jacobskamp zetten we in op een gevarieerd woningbouwprogramma. De woningontwikkeling voorziet in middelen om het nieuwe sportcomplex daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Het beeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling/wijziging van de welstandsnota (artikel 12a Woningwet). Het plan is het referentiekader voor de ruimtelijke vormgeving van de woningontwikkeling. Hierdoor kan, aanvullend op het planologisch/juridisch kader van het bestemmingsplan, sturing worden gegeven aan de vormgeving van architectuur en openbare ruimte in het plangebied.

Het exploitatieplan (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) biedt de mogelijkheid van kostenverhaal binnen het daarin vastgestelde exploitatiegebied, voor die gevallen waarin het kostenverhaal niet is geregeld via het sluiten van overeenkomsten. Met de vaststelling van het exploitatieplan wordt de zekerstelling beoogd van het kostenverhaal.

#### **Mogelijke reactieve aanwijzing door provincie**

Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de vaststelling van het bestemmingsplan, indien er wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, bekend worden gemaakt zes weken na de vaststelling. De termijn van 6 weken is bedoeld om de provincie de gelegenheid te bieden voor het geven van een zogenaamde 'reactieve aanwijzing'. Het ligt niet in de verwachting dat de provincie hiervan gebruik zal maken, gelet op de vooroverlegreactie van de provincie en de aard van de ambtshalve aanpassingen die bij de vaststelling zijn opgenomen. Wij stellen daarom voor om zowel de VROM-inspectie als de Provincie te verzoeken om in te stemmen met een eerdere bekendmaking van de vaststelling.

#### **Crisis- en herstelwet**

Het bestemmingsplan Jacobskamp betreft een project als bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet is bedoeld voor projecten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling zoals woningbouw, herontwikkeling van de binnenstad of de herstructurering van bedrijventerreinen. De wet bevat een aantal tijdelijke en permanente maatregelen waardoor procedures eenvoudiger en sneller kunnen verlopen. In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de toepasselijkheid van de Chw.

#### **Wat gaan wij daarvoor doen?**

De bestemmingsplannen die nu vigerend zijn voor het plangebied herzien om de ontwikkeling van een nieuw centraal buitensportcomplex en woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de kern Den Dungen mogelijk te maken.

Het beeldkwaliteitsplan vaststellen als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling.

Het exploitatieplan vaststellen ter zekerstelling van het kostenverhaal.

#### **Wat gaat het kosten?**

De kosten verbandhoudende met het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan zijn voorzien in de grondexploitatie van Jacobskamp.

#### **Voorstel college:**

Gezien het vorenstaande wordt voorgesteld:

- A. In te stemmen met de overwegingen ten aanzien van de Nota zienswijzen (bijlage 5) en deze als motivering van de onderhavige besluiten te nemen;
- B. Het bestemmingsplan Jacobskamp (gewijzigd) vast te stellen door vaststelling van bijgevoegd ontwerpbesluit;
- C. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen door vaststelling van bijgevoegd ontwerpbesluit;
- D. Het exploitatieplan (gewijzigd) vast te stellen door vaststelling van bijgevoegd ontwerpbesluit.

**Ter inzage:**


- Bestemmingsplan Jacobskamp;
- Beeldkwaliteitsplan Jacobskamp;
- Exploitatieplan Jacobskamp;
- Nota zienswijzen.
- Memo beoordeling effecten planverdichting
- Rapport bouwakoestisch onderzoek
- Notitie inzake broedvogelonderzoek

**Alleen ter inzage voor raadsleden:**

- ingekomen zienswijzen.

**Ambtelijke coördinatie:**

Afdeling:                      Ontwikkeling

Behandeld door: 

- Interactiviteit : Bij het doorlopen van de ontwerpfase van het bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.
- Procedure : Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het exploitatieplan moeten gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) worden gedaan. Op het vaststellingsbesluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing, dit wordt gemeld in de bekendmaking. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld, omdat dit een beleidsregel betreft.
- BTW-compensatiefonds : N.v.t.
- Kostendeckking : Grondexploitatie
- Toets aanbestedingsnota : N.v.t.
- Advies OR : N.v.t.
- Geheimhouding gewenst : N.v.t.
- Voorstel : Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan en exploitatieplan Jacobskamp; ongewijzigd vast te stellen het beeldkwaliteitsplan Jacobskamp.

Sint-Michielsgestel, 10 mei 2011.  
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de burgemeester,

**Bijlagen:**

1. Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan;
2. concept-raadsbesluit vaststelling beeldkwaliteitsplan;
3. concept-raadsbesluit vaststelling exploitatieplan;
4. aanpassingen als gevolg van gewijzigde vaststelling bestemmingsplan'.
5. Nota zienswijzen.

Bijlage 4

**Aanpassingen als gevolg van gewijzigde vaststelling bestemmingsplan.**

**Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen**

- Ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding 'patiowoning' wordt vastgelegd dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 m1 mag bedragen;
- Het aantal toegestane woningen in het bouwvlak ten oosten van het tennispark wordt gewijzigd van 6 naar 4 woningen;
- Op de plankaart komt een aanduiding dat geen bebouwing is toegestaan in de strook ter hoogte van Hooidonksestraat 3a t/m 9.
- De langzaamverkeersverbinding via Hendrikskamp vervalt. De plankaart wordt hierop aangepast;
- Het begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' wordt opgenomen conform het tekstvoorstel van het waterschap;
- Op de plankaart worden voor het woningbouwdeel de locaties voor waterberging aangegeven in een beschermingsregime;
- Artikel 10.1 onder b aanhef wordt gewijzigd in 'de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en in het openbaar gebied ten behoeve van de genoemde functies';
- In hoofdstuk 5 Milieu- en waardenaspecten wordt een paragraaf over de mer-beoordeling toegevoegd;
- Paragrafen 5.4 Geluid en 5.5 Luchtkwaliteit worden aangevuld met een korte samenvatting van de beoordeling van de effecten van de planverdichting.

**Ambtshalve aanpassingen**

*Bestemmingsplan*

Algemeen

-

Regels

- Artikel 14 Algemene Gebruiksregels: toevoegen 14.3 Verbodsbepaling, 'Het is verboden de in de artikelen 3 t/m 12 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving';
- Artikel 18 Overige regels: verwijzing toevoegen dat overtredingen van verbodsbepalingen, beschouwd worden als een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar zijn op grond van deze wet';
- Artikel 19.1 onder b: Burgemeester en Wethouders wordt gewijzigd in bevoegd gezag conform aanpassing overgangsrecht in Bro;
- Artikel 17 Algemene procedureregels wordt geschrapt, procedureregels staan in de wet vermeld en worden niet meer afzonderlijk in het bestemmingsplan opgenomen;
- Artikel 10 Wonen: ten behoeve van de patiowoningen in het tussengebied wordt de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag opgenomen;
- Artikel 10 Wonen: doeleindenomschrijving wordt aangepast ten behoeve van de koppeling aan het begrip woning.

Plankaart

- De onderhoudsstrook 'Waterstaat – Beheerzone waterlopen' ten noorden van het gildeterrein wordt gesitueerd ten zuiden van de watergang;
- Het gebouw aan de Paterstraat 65 wordt voorzien van een bouwvlak;
- De aanduiding WS-BWL op de bestemming Sport wordt gewijzigd in WS-BHW;
- Ter plaatse van de patiowoningen in het tussengebied wordt de tussen de bouwvlakken gelegen tuinbestemming geschrapt.

Toelichting

- In paragraaf 3.1 onder Functies wordt de tekst gecorrigeerd ten aanzien van het aantal kunstgrasvelden en natuurgrasvelden;
- In hoofdstuk 4 Beleid wordt de Structuurvisie Jacobskamp als beleidsdocument toegevoegd;
- In paragraaf 4.3 wordt onder Woonvisie en woonwensen het aandeel sociale woningbouw gewijzigd;
- In paragraaf 5.3 Verkeer wordt 275 woningen gewijzigd naar 276 woningen;
- Paragraaf 5.9 Geur wordt aangevuld op basis van de geurverordening;
- Paragraaf 5.10 Flora en fauna wordt aangevuld met een korte samenvatting van de resultaten van het gebiedsdekkend broedvogelonderzoek;
- Paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering wordt aangevuld met een korte samenvatting van de resultaten van het bouwakoestisch onderzoek;
- In paragraaf 5.11 Water wordt figuur 9 aangepast op basis van de laatste verkavelingschets;
- Hoofdstuk 7 Financieel-economische verantwoording wordt aangepast.

Exploitatieplan

- Opmaak aangepast van huisstijl Stadinzicht naar huisstijl Stadkwadraat;
- Paragraaf 3.1 kaart en toelichting is aangepast als gevolg van de toevoeging van volkstuinen;
- Paragraaf 5.1 looptijd is met 1 jaar verlengd als gevolg van de geactualiseerde grondexploitatie Jacobskamp;
- Paragraaf 5.2 naar aanleiding van ingekomen zienswijze is de toelichting aangevuld;
- Paragraaf 5.3 aangevuld met aantallen sociale en vrije sector woningen;
- Paragraaf 5.4.1 de toelichting is nader aangevuld en de opbrengsten zijn gewijzigd;
- Paragraaf 5.5 tabellen in deze gehele paragraaf zijn aangepast vanwege het aanpassen van de plankosten als gevolg van een nieuwe plankostenscan;
- Paragraaf 5.6 Tabel is aangepast als gevolg van veranderde kosten en opbrengsten;
- Paragraaf 5.7 Tabel is aangepast als gevolg van veranderde kosten en opbrengsten;
- Bijlage V: Woningtypenkaart, correctie aanduiding sociale woningen en vrije sector woningen.

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN

DE GEMEENTERAAD  
VAN  
SINT-MICHIELSGESTEL  
VAN 9-6-11

MIJ BEKEN  
DE GRIFFIE

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2011;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in de bij dit besluit behorende bijlage 5 'Nota zienswijzen' als motivering van het onderhavige besluit over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Jacobskamp' gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijzigingen worden aangebracht, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende bijlage 4 'aanpassingen als gevolg van gewijzigde vaststelling bestemmingsplan', een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de VROM-Inspectie Regio Zuid te verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van het vastgestelde plan dan de overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening geldende termijn.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 9 juni 2011.

De raad voornoemd.

de griffier



de voorzitter,





De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2011;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

**B E S L U I T :**

1. het 'beeldkwaliteitsplan Jacobskamp' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan.

---

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 9 juni 2011.

De raad voornoemd.

de griffier,



de voorzitter,



De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2011;

gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende bijlage 5 'Nota zienswijzen' als motivering van het onderhavige besluit over te nemen;
3. het 'exploitatieplan Jacobskamp' gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte exploitatieplan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 9 juni 2011.

De raad voornoemd.



de voorzitter,

