



Gemeente Sint-Michielsgestel

Structuurvisie Jacobskamp
Vastgesteld



Rapportnummer: 213x00186.048858_3

Datum: 20 maart 2009

Ontwerp: 13 november2008

Vastgesteld: 14 april 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: [redacted]

Projectteam BRO: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Trefwoorden: Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Jacobskamp, woningbouw, sportvelden, weg, structuurvisie, Wet voorkeursrecht gemeenten.

Beknopte inhoud: Structuurvisie voor het ontwikkelingsgebied Jacobskamp waarin een ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvisie is opgenomen en de haalbaarheid op hoofdlijnen is getoetst.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR JACOBSKAMP	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Juridische status	3
1.3 Het doel	5
1.4 Procedure	5
1.5 De planologische context	7
1.5.1 Rijksbeleid	7
1.5.2 Provinciaal beleid	8
1.5.3 Gemeentelijk beleid	10
2. HET PLAN	13
2.1 Algemeen	13
2.2 Huidige situatie	13
2.3 Toekomstige situatie	15
3. THEMATISCHE ASPECTEN	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Ruimtelijke en waardenaspecten	21
3.2.1 Ruimtelijke structuur Jacobskamp	21
3.2.2 Cultuurhistorie	21
3.2.3 Water	25
3.2.4 Natuur	27
3.3 Functioneel-programmatische aspecten	30
3.3.1 Woningbouw	30
3.3.2 Verkeer	30
3.3.3 Sportvelden	31
3.3.4 Groen	31
3.4 Milieuaspecten	32
3.4.1 Milieuactiviteiten in en buiten het plangebied Jacobskamp	32
3.4.2 Bodem	33
3.4.3 Geluid	33
3.4.4 Externe veiligheid	34
3.4.5 Conclusie	35
4. JURIDISCHE HAALBAARHEID	37

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID	39
6. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	43
6.1 Inspraak	43
7. OP WEG NAAR REALISATIE	45
7.1 Inleiding	45
7.2 Vervolgstappen	45
BIJLAGEN	
Bijlage 1. Plankaart structuurvisie Jacobskamp (in kaartmap)	
Bijlage 2. Overzicht bedrijven Jacobskamp	
Bijlage 3. Kaart met hindercirkels	

Separaat:
Bijlageboek Milieuonderzoeken
Nota zienswijzen

1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR JACOBSKAMP

1.1 Aanleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel is een groene, landelijke gemeente, die veel mooie plekken kent. Zowel de bewoners als de recreanten genieten van de rust en de ruimte. Als gemeente streven wij naar behoud én ontwikkeling van de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteit van onze gemeente. Centraal daarbij staan de leefbaarheid voor de inwoners en bezoekers van de gemeente, werkgelegenheid en de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische kwaliteiten. Kortom, een duurzaam en hoogwaardig gebied voor wonen, werken en recreëren.

Er spelen in onze gemeente diverse vraagstukken op het gebied van ruimtelijke ordening. Een belangrijke opgave ligt in het dorp Den Dungen. In dit dorp heeft de afgelopen periode te weinig woningbouw plaatsgevonden om te voorzien in de behoefte. De druk op de woningmarkt is hoog. Het is de ambitie van de gemeente om de komende periode een forse slag te maken in Den Dungen. Er moet worden voorzien in voldoende woningbouw, zodat zowel kwantitatief als kwalitatief wordt voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd biedt de woningbouw de mogelijkheid om de sportvoorzieningen te concentreren en up-to-date te maken en kan de ontsluitingsstructuur geoptimaliseerd worden door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. Deze opgaven komen samen in de ontwikkeling van het gebied Jacobskamp. Vanwege het belang van deze ontwikkelingen voor Den Dungen wil de gemeente dit gebied actief gaan ontwikkelen. Op de volgende pagina is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.

De keuzes voor het gebied Jacobskamp zijn van grote invloed op de toekomstige ruimtelijke structuur van het dorp. Wij willen nadenken over de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het dorp. Daarmee kan de ontwikkeling in goede banen worden geleid, worden gebruikt om de structuur van Den Dungen te verbeteren en het leven in het dorp aangenamer te maken.

1.2 Juridische status

In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe aan gronden en bepaalt het geen bouwmogelijkheden. Voor de inwoners van de gemeente heeft de structuurvisie dan ook geen direct juridisch bindende werking. Indirect werkt een structuurvisie wel door. Bij de besluitvorming over deze structuurvisie, legt de gemeente het toekomstig gebruik van het plangebied Jacobskamp vast en de hoofdlijnen van de toekomstige inrichting. Daarmee maakt de ge-

meenteraad aan eenieder kenbaar wat de inzet en ambitie is ten aanzien van de onderdelen van het plangebied. Deze structuurvisie vormt het kader voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingen in dit gebied en het binnenkort op te stellen nieuwe bestemmingsplan Jacobskamp.



1.3 Het doel

De structuurvisie geeft aan in welke richting de gemeente Jacobskamp de komende tijd wil ontwikkelen. Het vormt het kader waarbinnen de gemeente gaat opereren. Voor Jacobskamp geeft de gemeente aan waarvoor de gronden in de toekomst gebruikt gaan worden en wat op hoofdlijnen de voorgenomen inrichting zal zijn. Bovendien toont de visie voor zover in dit stadium van planvorming reeds mogelijk is, aan dat de verwachting is dat de beoogde ontwikkeling haalbaar is.

1.4 Procedure

De vorm van de structuurvisie wordt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) grotendeels vrij gelaten, maar er is een aantal elementen waar aan voldaan moet worden:

- de structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied;
- de structuurvisie bevat de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid;
- ingegaan moet worden op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken (de zogenaamde uitvoeringsparagraaf);
- bij de structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken (artikel 2.1.1 Bro);
- in de structuurvisie dient een geometrische plaatsbepaling opgenomen te worden, bijvoorbeeld aan de hand van een plankaart;
- vanaf 1 juli 2009 dient de structuurvisie digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn op basis van de RO-standaarden 2008 (DURP Standaarden).

In onderhavige structuurvisie wordt aan deze voorwaarden voldaan, met uitzondering van het laatste punt. Aangezien deze structuurvisie vóór 1 juli 2009 naar verwachting wordt vastgesteld, is dit geen verplichte randvoorwaarde.

Wat betreft de te volgen procedure het volgende. In de Wro noch elders zijn procedurevoorschriften met betrekking tot de gemeentelijke structuurvisie opgenomen. Wel kan de structuurvisie ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen worden.

De ontwerpstructuurvisie heeft conform de inspraakverordening 6 weken ter visie gelegen. De ingebrachte inspraakreacties zijn beoordeeld. Waar nodig is de structuurvisie aangepast en achtereenvolgens vastgesteld door de Raad.

Omdat de structuurvisie slechts een indicatieve betekenis heeft staat tegen het besluit tot vaststelling geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming open.



Ligging plangebied Jacobskamp – © 2008 Tele Atlas Image © 2008 Aero data International Surveys

1.5 De planologische context

1.5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het doel van de Nota Ruimte is: "ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragede functies". Er zijn in de nota vier algemene doelstellingen geformuleerd, die worden uitgewerkt. Deze doelstellingen zijn:

- versterken van de internationale concurrentiepositie;
- bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral mensen die voor het eerst op de (koop)woningmarkt toetreden en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en

water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

De door de gemeente voorgestane ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een uitbreiding van de kern Den Dungen. Met deze uitbreiding voorziet de gemeente in de lokale woningbehoefte. Een tweede onderdeel vormt de ontwikkeling van sportvelden, met name de sportaccommodatie ten behoeve van:

- RKKV Den Dungen (herenvoetbal)
- DTV De Donkelaar (tennisvereniging)
- DVC Den Dungen (damesvoetbal)
- DKV Flash (dameskorfbal)
- Rijver St. Jacobus (rij- en ponyvereniging)
- WTTTC Vlug Trug (fietsclub)
- PV Strijd in Vrede (duivenvereniging)
- Gilde Sint Catharina (het gilde)
- Herentrimclub DD (trimclub)

Het laatste onderdeel betreft de aanleg van een ontsluitingsweg. Dankzij deze weg verbetert de ontsluiting van de bestaande woningen in de kern Den Dungen. Daarnaast draagt deze weg bij aan de ontsluiting van de woningen en sportvelden in Jacobskamp. Deze ontwikkelingen zijn niet in strijd met de hierboven genoemde doelen en uitgangspunten van het rijksbeleid.

1.5.2 Provinciaal beleid

De provincie stuurt in de paraplunota¹ het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008).

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming. Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-

¹ Paraplunota Ruimtelijke Ordening; provincie Noord-Brabant, vastgesteld 1 juli 2008.

Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

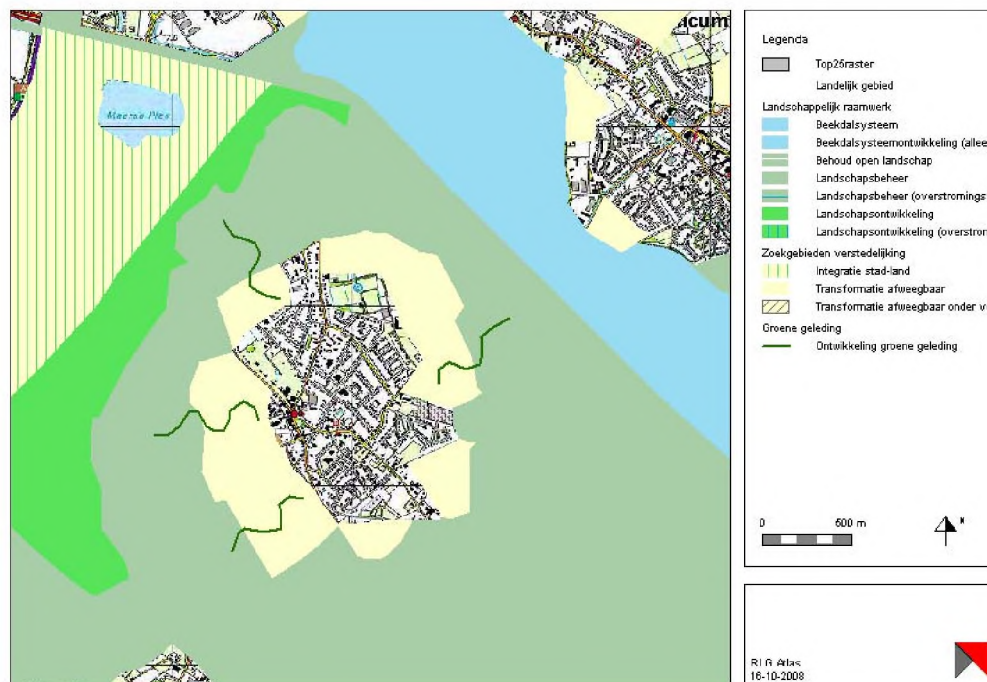
- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

In de interim structuurvisie wordt het buitengebied onderverdeeld in een Groene Hoofdstructuur en Agrarische Hoofdstructuur. De Groene Hoofdstructuur (GHS) is weer verdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie, die aan het gebied wordt toegekend, valt een gebied binnen één van deze zones.

Volgens de visie is de projectlocatie gelegen in de zone AHS-landbouw met als subzone 'AHS overig'. AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen zijn algemeen of komen alleen in kleine gebiedjes voor.

In de subcategorie 'AHS-overig' krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

Het plangebied Jacobskamp valt volgens het uitwerkingsplan 2004, Duurzaam Ruimtelijk structuurbeeld, in een transformatiegebied. Dit betekent dat overgang naar andere dan de huidige bestemmingen mogelijk is. Dat het plangebied deel uitmaakt van de AHS vormt derhalve geen belemmering voor de te bouwen woningen, verplaatsing van sportvelden en het aanleggen van een verkeersontsluiting. De afbeelding op de volgende pagina geeft weer waar rond Den Dungen transformatie afweegbaar is.



Uitwerkingsplan landelijk gebied Den Dungen

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft bewust gekozen voor invulling en transformatie van het noordoostelijke deel van het transformatiegebied rond Den Dungen. In de structuurvisie Sint-Michielsgestel² is vastgelegd dat de kom van Den Dungen zou kunnen doorgroeien tot aan de keerdijk. Vooral de harde grens van de keerdijk is hierbij leidend geweest. Buitendijks past openheid, deze indeling past bij de historische functie van de dijk. In de structuurvisie is een model opgenomen waarin Sint-Michielsgestel en Den Dungen naar elkaar toe groeien, onder andere door hier een nieuwe sportaccommodatie te realiseren. De provincie heeft gezegd dat dit onwenselijk is en dat Sint-Michielsgestel en Den Dungen twee aparte kernen moeten blijven. De gemeente speelt in op deze wens door nu aan de andere zijde van Den Dungen ruimte te creëren voor sport en woningbouw.

1.5.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie en woonwensen

In de woonvisie³ van de gemeente Sint-Michielsgestel van 10 november 2005 stelt de gemeente dat zij wil werken aan een duurzaam woonklimaat. Hieronder wordt verstaan dat alle generaties de komende decennia prettig in de verschillende kernen in

² Structuurvisie Sint-Michielsgestel 1999-2015, BRO, nummer C.4080.201.8565, d.d. november 1999)

³ Woonvisie gemeente Sint-Michielsgestel, 10 november 2005, Laagland'advies, Houten.

de gemeente kunnen blijven wonen. De gemeenten heeft vier speerpunten geformuleerd om te komen tot dit duurzame woonklimaat:

- Voorzien in de behoefte aan wonen, zorg en welzijn;
- Sturen op de woningbouwproductie;
- Het voeren van een actieve grondpolitiek;
- Het maken van prestatieafspraken met corporaties.

Duidelijk is dat de gemeente dit programma niet alleen kan uitvoeren. Nadrukkelijk zoekt de gemeente samenwerking met andere partijen om de verschillende speerpunten te realiseren. Bij het voeren van de actieve grondpolitiek kan de gemeenten onder andere gebruik maken van de WVG om zo haar nieuwbouwprogramma te realiseren.

In het woonwensenonderzoek⁴ uit november 2007 komen de volgende zaken naar voren:

- Er zijn voldoende betaalbare huurwoningen aanwezig;
- Er zijn steeds minder betaalbare koopwoningen beschikbaar;
- Huurders zijn iets minder tevreden over hun woning dan woningbezitters;
- Veel huurders hebben belangstelling voor aankoop van hun huidige woning;
- De verhuigeneigdheid is gemiddeld;
- De doorstroming van huur naar koopwoningen stagneert;
- Een groeiend aandeel starters wil een koopwoning;
- Er is een grotere vraag van senioren naar koopwoningen met drie kamers;
- Het woningtekort spitst zich toe op kleine woningen;
- De vraag naar (middel)grote eengezins huurwoningen is teruggelopen;
- Het ruime aanbod van grote en dure koopwoningen trekt doorstromers van elders.

In Den Dungen is bovendien al jaren niet meer gebouwd. De gemeente wil haar eigen inwoners meer woonmogelijkheden geven in de eigen kern en pakt deze vraag aan. Bij de concrete invulling van het woningbouwprogramma zal rekening worden gehouden met de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en de woonvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel.

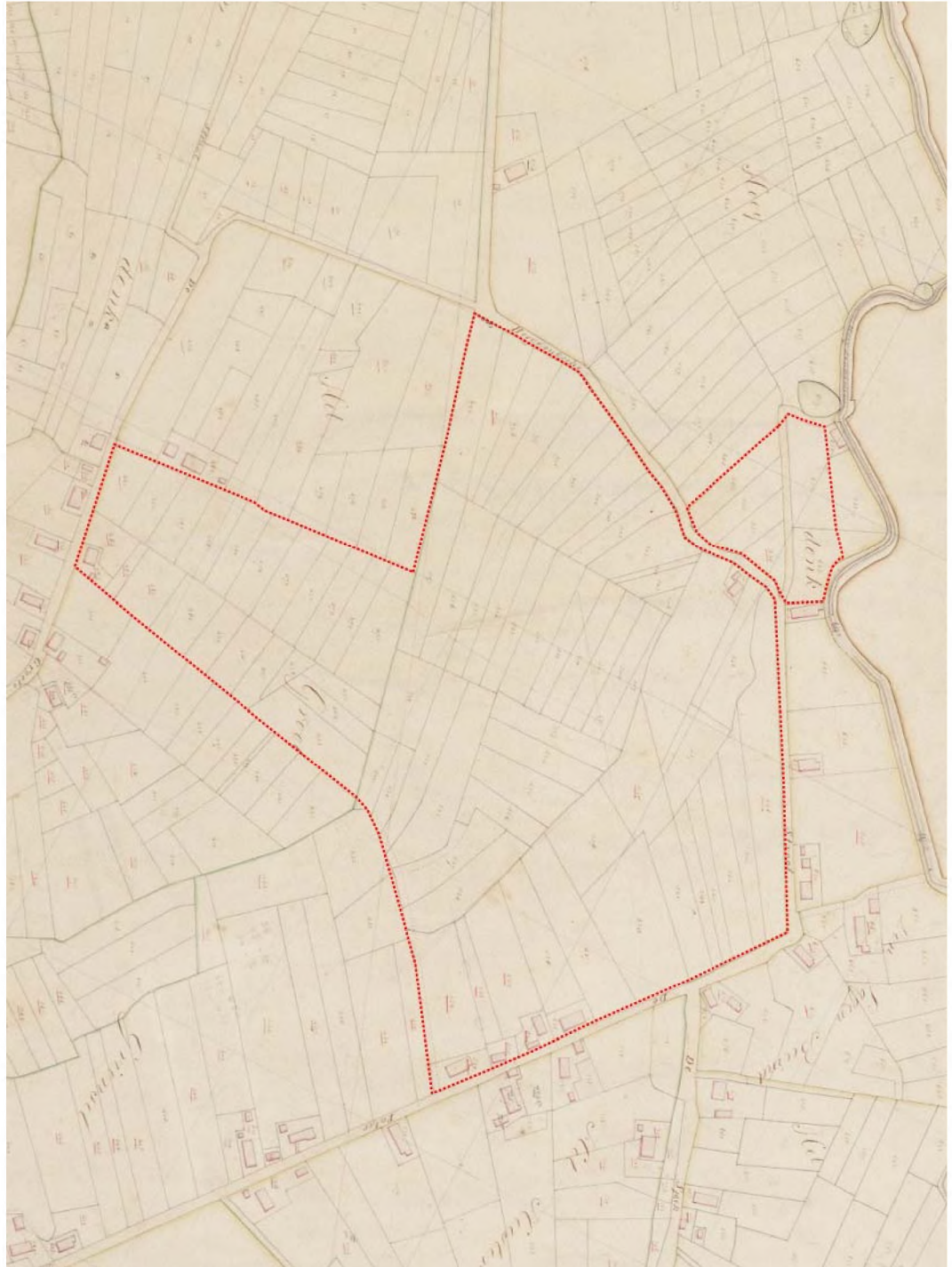
Bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen in het plangebied wordt verder besproken in hoofdstuk 4 'Juridische haalbaarheid'.

Sectoraal beleid

Voor zover sectoraal beleid relevant is voor voorliggende structuurvisie, komt dit bij de thematische aspecten in hoofdstuk 3 van de structuurvisie terug.

⁴ Woonwensen 2007 gemeente Sint-Michielsgestel, O&S, Den Bosch.



Plangebied Jacobskamp aangegeven op de historische kaart 1811-1832

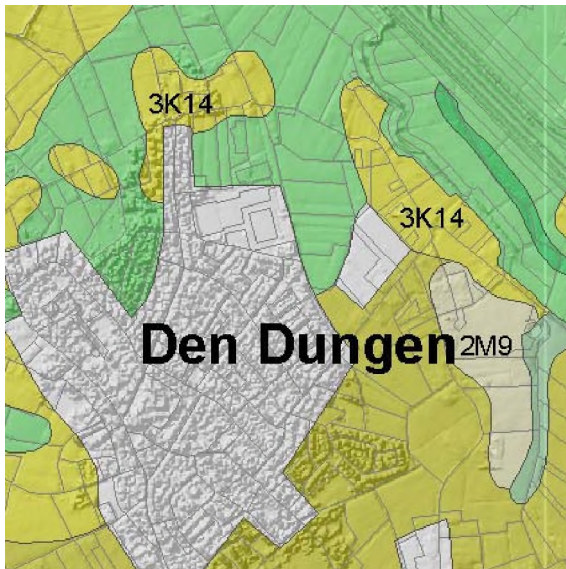
2. HET PLAN

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt per functie aangegeven hoe deze wordt ingevuld in het plangebied. Eén en ander is verwerkt in de structuurvisiekaart, die als bijlage bij deze rapportage is gevoegd.

2.2 Huidige situatie

Historie



De kaart op de pagina hiernaast toont het plangebied Jacobskamp in de periode 1811-1832⁵. In rood is het plangebied voor deze structuurvisie aangegeven. Het plangebied is erg herkenbaar, ook nu nog. Ook de wegen Paterstraat, Spekstraat en Hooidonksestraat, Hooidonk en Litserstraat zijn al goed zichtbaar als belangrijke verbindingen of bebouwingslinten. Aan de rechterzijde van de afbeelding is een gedeelte van de keerdijk zichtbaar. Het gebied heeft een lange tijd een agrarische functie gekregen. De keerdijk zorgde voor 'droge voeten'. Op de historische

kaart is te zien dat er een fijnmazige structuur van percelen was gelegen in Jacobskamp. Deze structuur is nog tot ver in de jaren '60 van de twintigste eeuw zichtbaar geweest. De inzet hiernaast laat de geomorfologische kaart van het gebied zien. Hieruit blijkt ook de agrarische geschiedenis. Een groot deel van het plangebied heeft de aanduiding 2M24, wat staat voor beekoverstromingsvlakte. De delen aan keerdijk en rondom de Hooidonksestraat hebben de aanduiding 3K14: dekzandrug (oud bouwlanddek). Het gehele gebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21) met grondwatertrappen V en VI⁶.

⁵ Bron: <http://watwaswaar.nl>

⁶ grondwatertrap V: GHG <40 cm, GLG >120 cm. grondwatertrap VI: GHG 40-80 cm, GLG >120 cm

Structuur

Het gebied heeft voornamelijk planmatig aangelegde structuren. De meest zichtbare structuren worden gevormd door de beplantingsstroken rondom de verschillende sportvelden van RKVV den Dungen. Deze hoog opgaande beplanting is goed zichtbaar in het verder voornamelijk open gebied maar heeft nauwelijks tot geen betekenis in de historische structuur van het gebied.

Direct ten westen van de damesvoetbalvereniging, de manege en het tuincentrum is een ontwateringsloot gelegen. Deze sloot is, samen met het Tennispad, een van de laatste in Jacobskamp. De rest van de kleinschalige agrarische structuur is verloren gegaan bij diverse herverkavelingen in de afgelopen eeuw. De bestaande verkavelingstructuren zullen waar mogelijk worden gebruikt in het verdere ontwerp van het gebied Jacobskamp. Indien van toepassing worden deze structuren reeds in de fase van de structuurvisie aangeduid. De structuurvisie heeft nadrukkelijk niet de intentie om structuren, die volledig verloren zijn gegaan, weer terug te brengen, maar om te komen tot een goed woon- en leefmilieu.

Gebruik

In het gebied zijn globaal drie zones te onderscheiden.

- Westelijk deel: het gebied aan de westzijde van het plangebied waar momenteel de voetbal- en tennisvereniging tezamen met de sporthal 'De Misse' gelegen zijn. Tegen het tenniscomplex is locatie van het gilde Sint Catharina gelegen. Net buiten het plangebied, in de hoek van Jacobskamp en het Tennispad, is het scoutinggebouw ████████ gelegen.
- Centrale deel: direct ten oosten van het Tennispad is het centrale deel van het plan gelegen. Momenteel heeft dit gebied een kleinschalig agrarisch gebruik.
- Oostelijk deel: het gebied aan de oostzijde van het plangebied waar momenteel diverse sportfuncties en kwekerij van beplantingen ████████ gelegen zijn.

Het plangebied heeft momenteel een divers gebruik. Naast de voetbal- en tennisvelden die het dichtst tegen de kern zijn gelegen (RKVV den Dungen en de Donkehaar), heeft het gebied een voornamelijk agrarisch gebruik. Aan de Hooidonksestraat is kwekerij van beplantingen ████████ gelegen. Dit bedrijf maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen in Jacobskamp. Op de hoek van de Paterstraat / Hooidonksestraat is een manege gelegen. Ook deze manege maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen in het gebied. Direct aansluitend aan de manege ligt de damesvoetbalvereniging (DVC den Dungen) en de korfbalvereniging (Flash den Dungen). Tot slot is hier de binnensporthal 'De Misse' gelegen. In dit gebied wordt alleen voor RKVV den Dungen een nieuwe plek voorzien.

Momenteel zijn er nauwelijks woningen gelegen in het plangebied. Alleen aan de Paterstraat en Hooidonksestraat komen enkele woningen voor, voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing.

Tot slot ligt in het westelijk deel, in de meest noordwestelijke punt, een riooloverstort ofwel bergbezinkbassin (BBB).

Ontsluiting

De Paterstraat en Hooidonksestraat zijn de belangrijkste ontsluitingsstructuren die het huidige plangebied ontsluiten. Hoewel het Tennispad geen doorgaand karakter heeft, is deze weg wel van groot belang om de verschillende sportverenigingen in de westzijde van het plangebied te ontsluiten. Het Tennispad zal verderop in dit hoofdstuk verder besproken worden als mogelijk toekomstige hoofdstructuur.

Het gebied is gelegen tussen enkele belangrijke ontsluitingsstructuren, te weten de Hooidonk in noordelijke richting (naar de sluis bij de N279) en de Litsersstraat in zuidelijke richting (dorpskern en Sint-Michielsgestel). In de praktijk blijkt vooral veel sportverkeer gebruik te maken van de Paterstraat wat tot overlast leidt in de aangrenzende woonwijken.

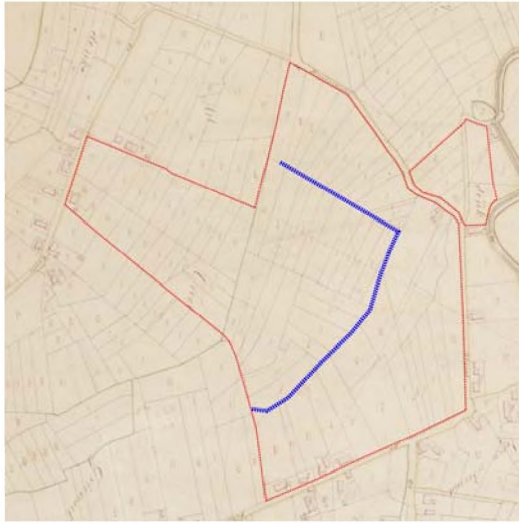
2.3 Toekomstige situatie

Structuur

De toekomstige structuur wordt voor een deel bepaald door de uitwisseling van functies die in het plangebied plaats gaat vinden. De voetbalvelden van RKVV den Dungen en het terrein van gilde Sint Catharina verplaatsen van de westzijde van het plangebied naar de oostzijde, richting de Hooidonksestraat. Hierdoor ontstaat een woningbouwlocatie op de vrijkomende westzijde van het gebied. De diversiteit aan functies aan de oostzijde wordt teruggebracht tot een schil van sportactiviteiten die een goede overgang moet vormen tussen het bebouwde deel van den Dungen (het 'woongebied') en het buitengebied. Het centrale deel tussen de nieuwe en oude sportveldenlocaties wordt op termijn eveneens ontwikkeld met woningbouw.

Er zijn drie belangrijke structuren in het gebied die worden opgepakt in het nieuwe ontwerp voor het gebied.

- Paterstraat / Hooidonksestraat: Deze straten hebben een belangrijke (cultuur)historische betekenis in den Dungen. Het gaat hier om relatief smalle wegen met laanbeplanting waaraan, over het algemeen forse, woningen zijn gelegen met een van oorsprong agrarische functie. Het streven is om deze wegen in de eindsituatie niet permanent extra te gaan belasten met gebiedsvreemd verkeer.
- Het Tennispad: Het streven is het bestaande, doodlopende Tennispad in de eindfase door te trekken waardoor een verbinding ontstaat tussen de Paterstraat en Hooidonksestraat / Hooidonk. In dat geval wordt deze nieuwe as de belangrijkste interne ontsluiting van het gebied Jacobskamp en ontlast daarmee de Paterstraat en Hooidonksestraat. Het grote voordeel hiervan is dat het Tennispad



grotendeels nog 'maakbaar' is: de ontsluiting kan ontworpen worden op de te verwerken verkeersintensiteit. De Paterstraat en Hooidonksestraat zijn nauwelijks aanpasbaar. De ontsluiting via het Tennispad is een pré, maar géén noodzakelijkheid. Een nadere uitwerking vindt plaats op basis van een stedenbouwkundige uitwerking en het bestemmingsplan.

- Waterloop: door het gebied loopt een bestaande ontwateringsloot die terug te herleiden is tot de historische, kleinschalige verkavelingstruc-

Funcities

In het structuurvisie worden enkele belangrijke functies in het gebied aangeduid met kleurvlakken.

- De schil: de oostrand van den Dungen wordt niet bebouwd met reguliere woningbouw. Hier komt een schil van sportfuncties als groene overgang naar het buitengebied. De keuze komt voort uit de wens om een zachte overgang te maken van het bebouwde deel van den Dungen naar het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het centrale gebied van sportvoorzieningen wordt aan weerszijden ingesloten door twee gebieden die aangeduid zijn 'overgangszone groenrijk wonen'. Hier worden grotere woningen op grotere percelen voorgestaan, die in een 'losse' setting in het gebied worden geplaatst. De woningen hebben diverse oriëntaties. Er zal extra kwaliteit aan de architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte worden besteed. Ook de overgang privé – openbaar dient goed vorm gegeven te worden, ook hier worden aanvullende eisen gesteld, het bestemmingsplan voor deze gebieden zal gedetailleerder zijn dan voor de meer reguliere woongebieden. Door het opnemen van deze functie wordt de zachte overgang van bebouwd naar onbebouwd beter vormgegeven, niet alleen op de toekomstige plek van het sportterrein, maar óók door het toevoegen van extensieve bebouwing die past bij het karakter, maat en schaal van den Dungen. In deze schil is op een aantal plekken een aanduiding opgenomen ten behoeve van 'vensters' op het buitengebied. In het cultuurhistorisch onderzoek (zie paragraaf 3.2.2) wordt aangegeven dat het van belang is om zichtlijnen naar het buitengebied te handhaven of opnieuw te in-

troducen. Dit met het oog op behoud en accentuering van de eigenheid van het gebied. In deze structuurvisie is dat vertaald in 'vensters' naar het buitengebied. Een zichtlijn suggereert namelijk dat er 'iets te zien valt' op een specifieke plek in het buitengebied. Een zichtlijn is 'ergens' op gericht, bijvoorbeeld een kerk of een grote boom. In dit geval wordt het waardevoller geacht om het buitengebied op zich te kunnen ervaren, zonder te richten op één specifiek punt. Op een aantal plekken in de schil wordt ruimte geboden om vanaf het centrale deel een zicht naar het buitengebied te hebben. De aanduidingen zoals opgenomen in de structuurvisie zijn indicatief, bij de uitwerking wordt hier verder vorm aan gegeven.

- Centrale deel: het centrale deel van het gebied is aangegeven als 'reguliere woningbouw'. Hier wordt in een gemiddelde dichtheid voor uitleggebieden (zijnde 25 woningen per hectare binnen nader te definiëren exacte plangrenzen) twee woongebieden ontwikkeld. Eén gebied aan weerszijden van het doorgetrokken Tennispad. In het westelijk deel wordt zo veel als mogelijk is een logische verknoping gezocht met het bestaande woongebied van den Dungen. De sporthal blijft behouden, de positionering van de parkeerplaats van de sporthal moet nader bekeken worden. De locatie van de tennisvereniging en het scoutingterrein (beiden net buiten het plangebied) blijven behouden op de huidige locatie. De structuur van de woongebieden en de vertaling in een concrete verkaveling wordt gedaan in het nog op te stellen bestemmingsplan Jacobskamp. Omdat het ruimtebeslag van het sportterrein niet op voorhand bekend is, heeft het centrale deel ten oosten van het Tennispad tevens de aanduiding sportterrein gekregen.

Fasering

Het moge duidelijk zijn dat deze forse ontwikkeling niet binnen enkele jaren gerealiseerd kan en zal zijn. De gemeente Sint-Michielsgestel hecht aan een goede fasering waarbij op het juiste moment, in het juiste tempo en voor de juiste doelgroep woningen worden gebouwd. Aan de andere kant is het een verantwoordelijkheid van de gemeente om op korte termijn de realisering van een nieuw sportterrein voor onder andere de voetbalverenigingen te realiseren. Er is daarom een gekozen voor de introductie van een fasering in deze structuurvisie. Globaal ziet deze fasering er als volgt uit:

De eerste fase is het realiseren van de nieuwe sportaccommodatie. Daartoe zal de aanwezige manege en kwekerij worden verplaatst. Met het bestuur van de manege/stichting heeft overleg plaatsgevonden. Het bestuur heeft verklaard onder voorwaarden bereid te zijn aan een verplaatsing medewerking te verlenen. Hierover zal nog verder overleg worden gepleegd, aangezien ook overwogen wordt de manege te handhaven op de huidige locatie. De kwekerij wordt verplaatst naar een locatie in Berlicum, waarbij de contractuele verplichtingen met de verkopende partij zijn opgenomen in de grondexploitatie. Op het parkeerterrein van de manege is tevens het tijdelijk onderkomen van de postduivenvereniging 'Strijd in Vrede' ondergebracht. In overleg met de vereniging wordt een verplaatsing besproken.

Om te komen tot een nieuwe sportaccommodatie wordt de benodigde grond aangekocht, opgehoogd en voorzien van drainage in verband met de drassige grond. Daarop worden voorzien twee kunstgrasvelden en drie natuurgrasvelden voor de sportclubs voetbal (heren en dames) en de korfbal, alsmede worden kleedruimtes, een kantine en opslagruimte gecreëerd. Ook is rekening gehouden met de realisering van een nieuwe manege en een nieuw onderkomen voor het gilde.

De tweede fase bestaat uit woningbouw op de locatie van het huidige voetbalcomplex. Ongeveer 132 woningen kunnen daar gerealiseerd worden, echter pas als de voetbalclub en het gilde zijn verhuisd. In de eerste en tweede fase zal nog niet de gehele interne ontsluitingsstructuur worden aangelegd.

De derde fase omvat de gronden gelegen tussen fase 1 en fase 2. Deze fase voorziet in de bouw van circa 168 woningen, exclusief de 'overgangszone groenrijk wonen'. Voor de realisering van een deel van deze woningen zal de gemeente Sint-Michiëlgestel met betrekking tot het woningaantal nog in overleg treden met de provincie Noord-Brabant.

In alle fasen is rekening gehouden met veel groen, veel bomen, gebieden voor wateropvang, goede verlichting en brede wegstructuur (veiligheid).



Linie van 's-Hertogenbosch, uit: '1629 NU; de Linies van [redacted]'. In rood omcirkeld de globale locatie van Jacobskamp, direct daaronder gelegen de kern den Dungen.

De fasering is tevens opgenomen op de structuurvisiekaart, behorende bij deze rapportage.

Ontsluiting

Het streven is om de toekomstige ontsluiting grotendeels over het bestaande Tennispad te laten lopen dat voor dit plan verbreed moet worden en doorgetrokken in noordelijke richting zodat het aansluit op de Hooidonksestraat / Hooidonk. Langs de bestaande sloot aan de oostzijde, ter hoogte van de overgang van de schil met het woongebied, wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld. Met deze twee ontsluitingswegen kan het gehele plangebied van binnen uit ontsloten worden. Het grote voordeel hiervan is dat het nieuwe structuren zijn die speciaal gedimensioneerd kunnen worden om piekbelastingen ten aanzien van de sportvoorzieningen te kunnen opvangen zonder onevenredige hinder te veroorzaken voor de woonomgeving. Bewust is ervoor gekozen om het toenemende autoverkeer voor de sportvoorzieningen niet primair via de Paterstraat en Hooidonksestraat te laten lopen. Enerzijds hebben deze straten een cultuurhistorische waarde en anderzijds is hier sprake van een vast (en redelijk smal) profiel dat nauwelijks aanpasbaar is door het laankarakter dat beide straten hebben. Deze situatie moet echter beschouwd worden als een eindsituatie, wanneer het gehele gebied ontwikkeld is. In de eerste en tweede fase zal nog niet de gehele interne ontsluitingsstructuur aangelegd kunnen worden. De eerste fase zal tot die tijd nog worden ontsloten via de Hooidonksestraat en Paterstraat. De tweede fase zal tijdelijk worden ontsloten op het Tennispad, zonder dat dit volledig doorgetrokken wordt tot de Hooidonk. Na de totaalrealisatie van alle drie de fases zal de ontsluiting van fase 1 via de Hooidonksestraat alleen gebruikt worden in het geval van grote evenementen. Het is de verwachting dat deze ontsluiting slechts enkele malen per jaar noodzakelijk zal zijn. Deze ontsluiting kan eveneens dienst doen als calamiteitenontsluiting. Vanaf fase twee zal in de woongebieden een doorgaande langzaamverkeersverbinding aangelegd worden zodat de bestaande woongebieden en de nieuwe woongebieden een rechtstreekse verbinding met de sportvelden krijgen. Bovenstaande passage over de toekomstige ontsluitingsstructuur betreft een ideaalbeeld. In het vervolgtraject betreffende de inrichting van Jacobskamp zal een verkeerskundig onderzoek plaatsvinden. Het is denkbaar dat hieruit meer varianten voor de ontsluiting van het plangebied naar voren komen.

3. THEMATISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voorstellen zoals in hoofdstuk 2 zijn gedaan, belicht vanuit een groot aantal aspecten (sectoren), die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden in Jacobskamp. Hier vindt u toelichtingen, resultaten van onderzoeken en onderbouwingen.

Er is geen volledige weergave van het beleid voor de verschillende thema's opgenomen. Alleen die elementen die relevant zijn voor de ontwikkeling van het plangebied, zijn benoemd.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- ruimtelijke en waardenaspecten;
- functioneel-programmatische aspecten;
- milieuaspecten.

3.2 Ruimtelijke en waardenaspecten

3.2.1 Ruimtelijke structuur Jacobskamp

Het plangebied ligt in het overstromingsgebied Den Dungen en is onderdeel van de *Linie van 's-Hertogenbosch* (zie afbeelding op de pagina hiernaast) In het landschap zijn hiervan nog diverse elementen terug te vinden. De keerdijk gelegen in een boog rondom Den Dungen is hiervan een voorbeeld. De keerdijk is een bijzonder stelsel van losse dijkes die aan één zijn gegroeid. De dijken moesten het achterland beschermen tegen de wateroverlast. De cultuurhistorisch waardevolle keerdijk en het bijbehorende (historische) groen zijn nog aanwezig. Daarnaast kenmerkt het gebied zich nu door een combinatie van agrarische gronden en voetbal- en tennisvelden. Deze ruimtelijke structuur is kenmerkend voor het gebied en is richtinggevend voor de latere stedenbouwkundig invulling van Jacobskamp.

3.2.2 Cultuurhistorie

Beleid

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologi-

sche als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992) en is recent vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Het beleid van de provincie Noord Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In de paraplunota is opgenomen dat bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie bewaakt de waarborging van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke plannen en besluiten. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Het streven is daarbij om archeologische waarden zoveel mogelijk in situ te bewaren.

Plangebied

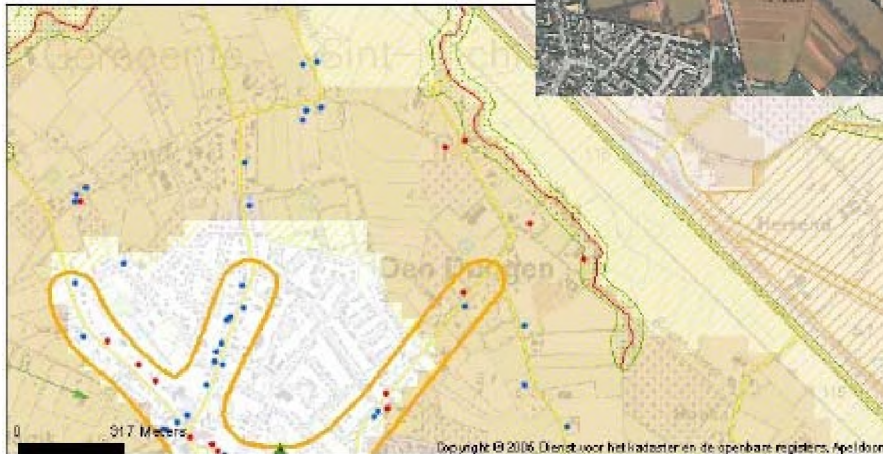
In het plangebied heeft een cultuurhistorische quick scan plaatsgevonden⁷. Dit onderzoek omvatte het gehele plangebied van deze structuurvisie. In deze quick scan zijn het historische landschap, historische bouwkunde en archeologie aan bod gekomen.

Historisch landschap

Het plangebied diende als overstromingsgebied en had zodoende een open karakter. Deze kenmerkende openheid van het plangebied is nog steeds waarneembaar. De oorspronkelijke smalle, vooral noord-zuid georiënteerde verkaveling is vrijwel geheel verdwenen. Een deel van de begrenzing van het plangebied: de Litsersweg, de Hooionk, de Hooionksestraat en de Paterstraat zijn cultuurhistorisch waardevol. Dit zijn de oude nederzettingssassen en uitvalswegen van het dorp. Zie onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart voor details.

⁷ Cultuurhistorische Quick Scan Jacobskamp, van Sprèw projectmanagement, 2008.

Cultuurhistorische Waardenkaart
Den Dungen Jacobskamp



Legenda

<p>Historische Bouwkunst</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ MIP ■ Rijksmonument <p>Historische Stedenbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht ■ Zeer hoog ■ Hoog ■ Redelijk hoog <p>Historische Geografie (vlak)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zeer hoog ■ Hoog ■ Redelijk hoog 	<p>Historische Geografie (lijn)</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zeer hoog — Hoog — Redelijk hoog <p>Historisch Groen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Monumentale Bomen ■ Historisch Groen <p>Historische Zichtrelaties</p> <ul style="list-style-type: none"> — — — 	<p>Archeologische Monumenten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <p>Indicatieve Archeologische Waarden</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hoog of middelhoog ■ Laag ■ Geen gegevens <p>Topografie</p> <ul style="list-style-type: none"> —
--	--	---

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart plangebied Jacobskamp.

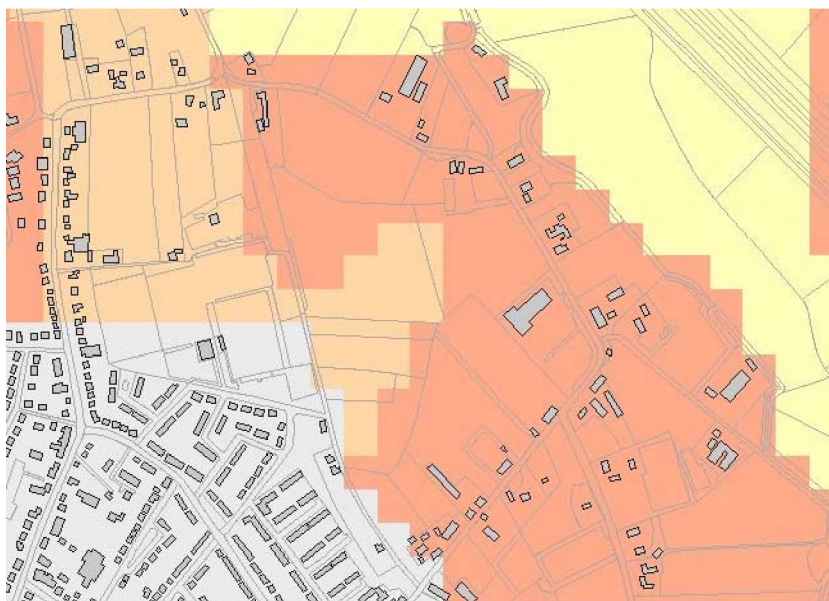
Historische bouwkunst

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich het Rijksmonument Hooidonksestraat 3A en 3B. Het betreft een boerderij uit het begin van de 18e eeuw (begin bouw 1725). Niet alleen het object is hier waardevol, de landschappelijke context met de toegangsweg, de erfbepanting met o.a. een beukenhaag en de put zijn cultuurhistorisch waardevol. Verder bevinden zich net buiten het plangebied nog enkele cultuurhistorisch waardevolle panden.

Archeologie

In het plangebied bestaat er volgens de CHW Noord-Brabant en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Archeologische Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) een deels middelhoge en deels hoge kans op het

aantreffen van archeologische sporen (zie nevenstaande afbeelding). Deze verwachting is gebaseerd op de vermoedelijke aanwezigheid van dikke eerdgronden (zEZ21) met grondwatertrap V/VI en een esdek dikker dan 50 cm. In of direct nabij het plangebied bevinden zich geen terreinen van hoge archeologische waarden of beschermde archeologische monumenten (zogenaamde AMK-terreinen). Ook werden er tot op heden, volgens Archis II, de archeologische database van de RACM, geen archeologische vondsten gedaan.



Trefkans archeologische sporen plangebied Jacobskamp.

Conclusie

Het belangrijkste cultuurhistorische element van het plangebied is de karakteristieke openheid en de relatie met de direct omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan de ruimtelijke (visueel en fysiek) relatie met de keerdijk en zijn historisch groen, de monumentale panden in en rondom het plangebied en historische wegenstructuur die min of meer de begrenzing van het gebied vormt. De kans op het aantreffen van archeologische sporen onder het huidige oppervlak is middelhoog tot hoog. Bij de voorgestane nieuwe inrichting van Jacobskamp is het streven dit karakter te behouden, bijvoorbeeld door middel van zichtlijnen en het aanleggen van open groenzones. In het gebied zijn hier voldoende mogelijkheden voor aanwezig. Zo kan met de vorm van de bebouwing aangesloten worden bij de volumes en hoogtes van de historische bebouwing rondom het plangebied.

Omdat het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft wordt in beginsel geadviseerd het plangebied door middel van een archeologische vooronderzoek in de vorm van proefsleuven te laten onderzoeken. Vanwege de hoge grondwaterstand zal het terrein echter aanzienlijk moeten worden opge-

hoogd. Het is zeer aannemelijk dat bij de bouw eventuele archeologische sporen ongeschonden zullen blijven. Afhankelijk van de bouwplannen zal bezien worden of een vervolgonderzoek relevant is.

3.2.3 Water

Gebiedsbeschrijving

De karakteristiek van het watersysteem in Den Dungen hangt sterk samen met de historie van de landschapsstructuur en het gebruik van water en omgeving door de eeuwen heen.

De landschappelijke structuur is voor een belangrijk deel bepaald door afzettingen uit de laatste ijstijd (Pleistoceen) en door meer recente afzettingen (Holoceen). Aan het eind van de laatste ijstijd traden smeltwaterstromingen op die voor afzettingen (met name dekzand) in het gebied zorgden. Onder invloed van wind ontstonden nadien dekzandruggen.

Op deze hoger gelegen dekzandruggen ontstonden dorpen en werd het omliggende relatief hoog gelegen gebied voor akkerbouw gebruikt. Vanaf 1000 na Chr. Ontstonden ook in de beekdalen nederzettingen.

Den Dungen verwijst naar donk of dungh wat "zandige verhoging" betekent.

De lagere nattere delen naast de genoemde dekzandruggen kenmerken zich door het voorkomen van diepe kwel en het optreden van lokale kwel. Het watersysteem heeft hoofdzakelijk tot doel overtollig water af te voeren. Kenmerkend in Den Dungen is dan ook het intensieve patroon van sloten en greppels. De ontwatering van het gebied is noordelijk richting Zuid- Willemsvaart.

Het plangebied kent een hoge grondwaterstand. Resultaat van diverse metingen is dat de gemiddelde waterstand in september 2008 0,8 tot 1,2 meter -mv bedroeg. Om het plangebied in ontwikkeling te kunnen nemen is ophoging van het plangebied dan wel verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk.

De bodemopbouw ter plaatse bestaat uit zandige grond, voornamelijk matig fijn tot zeer fijn (siltig) zand. Op enkele plaatsen binnen het plangebied bestaat de bodemopbouw uit een soort 'plakkerig zand' waardoor de bodem, in combinatie met de huidige hoge waterstand, niet overal even geschikt is voor infiltratie van het hemelwater. In het vervolgtraject is aanvullend infiltratieonderzoek noodzakelijk om de infiltratiemogelijkheden binnen het plangebied nader te bepalen.

Bodemgegevens

Op basis van een in 2007 afgeronde studie naar afkoppelkansen in de gemeente Sint- Michielsgestel blijkt dat de bodemopbouw van het plangebied Jacobskamp in Den Dungen geschikt is voor infiltratie; de grondwatergeschiktheid voor infiltratie geeft een minder positief beeld. Ter plaatse is sprake van grondwatertrap van III en V, het geen met betrekking tot de ontwatering een matige afkoppelkans beschrijft.

Riolering

Den Dungen kent van oudsher een gemengd rioolsysteem. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bij (grootschalige) vervangingen over te gaan tot gescheiden aanleg van afvalwaterstromen. Ter plaatse van het plangebied is een vuilwateroverstort aanwezig met daaraan gekoppeld een bergbezinkbassin. Dit bassin kent een uitwendige noodoverstort welke aansluit op de aanliggende watergang. Het ver-
vuilend effect als gevolg van deze voorziening is conform de uitgangspunten zoals gesteld in de basisinspanning en mede verwoordt in de betreffende toekenning WVO zoals verleend door waterschap De Dommel. (wet Verontreiniging Oppervlaktewateren)

Uitgangspunten Watertoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

- **gescheiden houden van vuil en schoon water:**
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden waarbij de minimale inzet (in bestaand gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.
- **Doorlopen afwegingsstap: "hergebruik- infiltratie- buffering- afvoer"**
In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik- infiltratie- buffering- afvoer" doorlopen. Vorenstaande is afgeleid van de trits vasthouden- bergen- afvoeren.
Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen; bij particuliere woningbouw wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.
Buffering van water kan zowel benedengronds als bovengronds. Benedengrondse buffering kan bijvoorbeeld plaatsvinden in de vorm van grindkoffers of "leke" rioolbuizen waarbij tevens infiltratie plaatsvindt. Bovengrondse oplossingen zoals vijvers, verlagingen in het maaiveld of greppels hebben daarnaast het voordeel dat ze ruimtelijk gezien een positieve bijdrage kunnen leveren aan de meerwaarde van een plan. Zo is wonen aan het water erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd. Laatst genoemde voorzieningen kunnen zowel in openbaar gebied als de particuliere percelen gerealiseerd worden.
- **Hydrologisch neutraal bouwen**
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk is aan de uit-

gangssituatie. Hierbij mag natuurlijk de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoenfluctuaties toegestaan.

3.2.4 Natuur

In het kader van deze structuurvisie is globaal onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op de natuur in en nabij het plangebied. Er is een quickscan Flora en Fauna³ verricht naar de effecten op de natuurwaarden in het plangebied, het voorkomen van beschermde soorten en waardevolle groenstructuren. De resultaten van deze quickscan zijn richtinggevend bij de concrete invulling van het plangebied.

Effecten op natuurwaarden

Het plangebied Jacobskamp ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt zodanig ver verwijderd van Natura-2000 gebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie. Buiten de locatie is bekend dat ter hoogte van de Hooidonk een steenuil aanwezig is. De invloed van deze aanwezigheid wordt in het kader van het bestemmingsplan nader uitgezocht.

Soortenbescherming

- Flora
Bij de veldinspectie zijn geen strikt beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan aangetroffen. Het gebied is vlakdekkend onderzocht op het voorkomen van strikt beschermde soorten.
- Amfibieën en vissen
Het ontbreken van een ontwikkelde waterplantenvegetatie maakt ze ongeschikt als voortplantingslocatie voor strikt beschermde amfibieënsoorten. In de aanwezige sloten zullen algemeen voorkomende amfibieën en vissen voorkomen. Indien de aanleiding daartoe bestaat, wordt hieromtrent nader onderzoek uitgevoerd.
- Broedvogels
Bij de inspectie werden onder andere: witte kwikstaart, huismus, merel, houtduif, wilde eend, blauwe reiger, fazant, ekster en gaai waargenomen. Op de planlocatie bevinden zich diverse bomen en struiken. Deze worden in het broedseizoen vrijwel zeker gebruikt door broedende vogels. Mocht het zo zijn dat door de geplande ontwikkelingen de groenstructuren (bomen, struiken of oe-

³ Quick Scan Flora en Fauna en inventarisatie waardevolle groenstructuren; IJzerman advies, rapportnummer 2008106, september 2008.

vervegetaties) in het gebied worden aangetast, dient men rekening te houden met broedvogels. Daarnaast is bekend dat zich direct buiten het plangebied een steenuil bevindt. De mogelijke invloed hiervan wordt in het vervolgtraject nader uitgewerkt.

- Zoogdieren
Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ont-heffing meer hoeft te worden aangevraagd.

Inventarisatie waardevolle groenstructuren

Alle groenstructuren in het plangebied zijn relatief jong, dat wil zeggen, jonger dan 50 jaar. De begeleidende slootjes naast de houtwallen zijn kenmerkend. Deze hebben meer een functioneel dan ecologisch karakter. Monumentale bomen of historisch groenstructuren die vanuit cultuurhistorie behoudenswaardig zijn ontbreken in het plangebied (bron: CHW Brabant).

De hoofdlijnen die op basis van ecologische kwaliteiten door het gebied getrokken kunnen worden zijn:

- de houtwalstructuur, gelegen tussen de westelijke sportvelden en de tennisvelden
- de sloot, die van noord naar zuid door het oostelijk gedeelte van het plangebied loopt en breder is dan de andere voorkomende sloten.
- enkele dichtbegroeide, vochtige en moeilijk voor mensen te bereiken bosjes.

Deze bestaande groenstructuren bieden kansen om bij de ontwerpfase ingepast te worden. Door een relatie te leggen met aanwezig groen en blauw kan een meerwaarden behaald worden.

Ecoscan nieuwe locatie Manege

Voor de beoogde nieuwe locatie van de manege is een ecoscan⁹ uitgevoerd. Hierin worden kort enkele aandachtspunten genoemd die van belang zijn voor de nieuwe manege gelegen aan weerszijden van de Hooidonksedijk (zie onderstaande afbeelding). Een deel van de planlocatie licht net ten noorden van de Hooidonksedijk en is binnen de GHS geclassificeerd als gebied voor kwetsbare soorten. De dijk daarachter, evenals het wiel zijn aangegeven als natuurparel.

⁹ Ecoscan locatie manege Hooidonksedijk; IJzerman advies, briefrapport, 9 oktober 2008.



Beoogde locatie manage – © 2008 Tele Atlas Image © 2008 Aero data International Surveys

Het plangebied heeft mogelijk betekenis voor beschermde amfibieën en planten. Indien de sloten in het plangebied worden gedempt of aangepast dient vooraf zekerheid te bestaan over de aanwezigheid van amfibieën in de betreffende wateren. Een aanvullend veldonderzoek naar amfibieën en beschermde hogere planten is hiervoor noodzakelijk.

Conclusie en advies

- Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 of overig beschermd natuurgebied, waarvoor een vergunning Natuurbeschermingswet noodzakelijk is.
- In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten of hun verblijfslocaties aangetroffen. Direct buiten het plangebied bevindt zich een steenuil.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Om te voorkomen dat de aanwezige amfibieën en vissen onnodig schade ondervinden van demping van de sloten, wordt aangeraden om vanuit doodlopende stukken te dempen, zodat er voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig blijven voor de dieren.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broed-

seizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt en gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige 2 te worden uitgevoerd.

- Ten tijde van de inspectie zijn er geen vaste broedlocaties aangetroffen van uilen, spechten of roofvogels. Oudere bomen dienen voorafgaand aan een eventuele sloop te worden geïnspecteerd op aanwezigheid van deze dieren.

Gezien de resultaten van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van flora- en faunabescherming geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling van Jacobskamp. Wel zal bij de verdere uitwerking en realisering van de plannen rekening worden gehouden met de bovengenoemde aandachtspunten c.q. voorwaarden.

3.3 Functioneel-programmatische aspecten

3.3.1 Woningbouw

De woningbouwplannen voor de Jacobskamp hebben slechts globaal vorm gekregen. In de Nota van Uitgangspunten geeft de gemeente aan dat er woningbouw plaatsvindt voor de behoefte van Den Dungen. In het plangebied Jacobskamp is ruimte voor 300 woningen, exclusief de 'overgangszone groenrijk wonen'. Het woningbouwprogramma gaat uit van een divers aanbod in verschillende prijsklassen. Het aandeel sociale woningbouw (huur- en koopwoningen) bedraagt 30%. Daarnaast is er plek voor flexibel indeelbare woningen die werken aan huis mogelijk maken. Het karakter van de Jacobskamp sluit aan bij de bestaande structuren: er worden laagbouwoningen ontwikkeld in een overwegend groene wijk.

3.3.2 Verkeer

In de eerste opzet is ervoor gekozen om voor de ontwikkeling het Tennispad op te waarden tot een 30 km/u weg. Deze weg heeft een functie als ontsluiting voor de, te verplaatsen, sportvelden en de te realiseren woningen in het plangebied. Daarnaast biedt deze weg een betere ontsluiting van de kern Den Dungen richting de N279 en ontlast hiermee de Paterstraat en Hooidonksestraat. Zoals bij de toekomstige ontsluiting van Jacobskamp al aangegeven: Er zijn alternatieve oplossingen denkbaar voor de verkeerskundige structuur. Een nader verkeerskundig onderzoek zal derhalve nog verricht worden.

3.3.3 Sportvelden

In het plangebied zijn vijf voetbalvelden voorzien. De bestaande voetbalvelden worden derhalve verplaatst. Om een goede ordening van de nieuwe sportvelden mogelijk te maken is het wenselijk de bestaande manege op de hoek Paterstraat / Hooidonksestraat te verplaatsen. Tevens heeft de gebruiker van de manege aangegeven dat het gebouw aanzienlijk opgeknapt / uitgebreid zou mogen worden. Er wordt onderzocht of de manege in het plangebied terug kan komen. Om in een later stadium een definitieve keuze te maken omtrent de locatie van de manege is de aanduiding 'sportterrein' ook gelegd op de aanduiding 'overgangszone groenrijk wonen'. Hiermee wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de situering van alle sportvoorzieningen, rekening houdend met het wel of niet verplaatsen van de manege. Het Gilde zal daarentegen wel zeker verhuizen uit het plangebied. Tot slot zal het terrein van de damesvoetbalvereniging alsmede het korfbalveld een nieuwe plek krijgen in de schil van Jacobskamp.

3.3.4 Groen

In een nadere uitwerking van de plannen voor Jacobskamp zal een meer gedetailleerde uitwerking gegeven worden aan het onderwerp 'groen'. Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat de Jacobskamp een uitlooph gebied vormt van de bestaande kern Den Dungen richting het buitengebied van de gemeente. Groen is hierbij een element wat aandacht verdient. De bestaande paden en lanenstructuur in het plangebied biedt hiervoor aanknopingspunten. Daarnaast zal ruimte vrijgemaakt worden voor speelvoorzieningen.



3.4 Milieuaspecten

3.4.1 Milieuactiviteiten in en buiten het plangebied Jacobskamp

Milieuactiviteiten buiten plangebied

In bijlage 2 is een lijst opgenomen van bedrijven die buiten het gebied actief zijn en van invloed kunnen zijn op het ontwikkelingsgebied. De meeste bedrijven zijn agrarisch van aard en hebben als hoofdactiviteit het houden van dieren. Dit betekent dat geurhinder het belangrijkste milieuaspect is. Bij de beoordeling en het bepalen van de ligging van de geurcontouren moet niet worden uitgegaan van de richtafstanden uit "bedrijven en milieuzonering", maar is de Wet geurhinder en veehouderij het toetsingskader. De ruimtelijke ligging van de geurcontouren is weergegeven op de overzichtstekening in bijlage 3.

Ten aanzien van de beoordeling van het aspect geurhinder moet nog worden opgemerkt dat op 10 juli 2008 de "gebiedsvisie halvering vaste afstanden Wet geurhinder veehouderij" is vastgesteld. De gebiedsvisie is van invloed op een tweetal bedrijven, te weten: Hooidonksestraat 1D en de Paterstraat 46.

De afstanden die ten aanzien van de overige niet-agrarische bedrijven moet worden aangehouden zijn in bijlage 3 opgenomen.

Milieuactiviteiten binnen plangebied

Binnen het ontwikkelingsgebied ligt het schuttersgilde Sint-Catharina. In bijlage 3 zijn de richtafstanden weergegeven die moeten worden gehanteerd op grond van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Afhankelijk van het omgevingstype kunnen deze richtafstanden worden verkleind. Dit kan alleen als uit gericht milieuonderzoek blijkt dat de realisering van woningen op een kleinere afstand dan de richtafstand aanvaardbaar is.

Aan het gilde is op 3 september 2002 een oprichtingsvergunning verleend. In de vergunning is een minimale afstand ten opzichte van burgerwoningen opgenomen van 70 meter. Deze minimale afstand moet bij verplaatsing van het gilde worden gerespecteerd. Wanneer een geschikte locatie voor het gilde is gevonden blijft wel het advies een inpassing te onderbouwen met een akoestisch onderzoek.

Rij- en ponyvereniging Sint-Jacobus is momenteel gevestigd op het perceel gelegen aan de Hooidonksestraat 10 in Den Dungen. Onderzocht is om deze manege te verplaatsen. Binnen het plangebied is ruimte voor een alternatieve locatie. Bij verdere planuitwerking zal de exacte locatie en inrichting worden bepaald. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie worden geen dieren gehouden waardoor het aspect geur niet hoeft te worden beoordeeld.

3.4.2 Bodem

In verband met het bestaan van risico voor de gezondheid van mens en dier mag een bouwwerk bestemd voor gebruik door mens of dier niet gebouwd of verbouwd worden op verontreinigde grond. Om dit risico uit te kunnen sluiten, is in het kader van de ontwikkeling Jacobskamp een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijke bodemverontreinigingen.

Resultaat historisch bodemonderzoek

Voor relevante locaties binnen het plangebied zijn milieudossiers en uitgevoerde bodemonderzoeken bekeken. Op basis van het historisch onderzoek zijn geen aanvullende verdachte deellocaties te onderscheiden.

Voor de navolgende locaties is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd:

- **Sportvelden Jacobskamp**
Resultaat: grond is niet noemenswaardig verontreinigd. Geen belemmeringen voor nieuwbouwwontwikkelingen. Ter plaatse van schietterrein is het grondwater verontreinigd met enkele zware metalen. Verontreiniging in het grondwater zullen echter geen belemmering vormen voor nieuwbouwwontwikkelingen.
- **Damesvoetbalvelden/ korfbalvelden en manege**
Resultaat: in grond en grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen. Geen belemmeringen voor nieuwbouwwontwikkelingen.
- **Kwekerij**
Resultaat: geen noemenswaardige verontreinigingen. Geen belemmeringen voor nieuwbouwwontwikkelingen.
- **Overige agrarische gronden**
Deze zijn vooralsnog niet onderzocht. Gezien de agrarische gebruiksfunctie van de gronden is het niet aannemelijk dat deze bodems zijn verontreinigd. Nader bodemonderzoek zal deze aanname moeten bevestigen.

3.4.3 Geluid

De eventuele geluidshinder voor de geplande woningbouw van de nabijgelegen provinciale weg N279 dient onderzocht te worden.

Er heeft een eerste verkennende berekening plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met het verkeersgenererende effect van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de 48 dB vrije veldcontour (SRM I) voor de Hooionksestraat in 2020 ligt op 130 meter. Voor een buitenstedelijke situatie is ontheffing mogelijk tot 53 dB en voor een binnenstedelijke situatie tot 63 dB. Deze vrije veldcontouren lig-

gen op respectievelijk 60 en 8 meter. Binnen de 48 dB vrije veldcontour is woningbouw voorzien, in ieder geval in de vorm 'overgangszone groenrijk wonen'. Bij de verdere planuitwerking zijn de akoestische aspecten dan ook een belangrijk aandachtspunt. De geluidbelasting op de gevel zal bepaald moeten worden en, indien deze de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, zullen de mogelijkheden onderzocht moeten worden om de geluidbelasting op de gevel te reduceren. Indien dit onvoldoende mogelijk blijkt, resteren maatregelen bij de ontvanger en zal een hogere waarde vastgesteld moeten worden.

Ook voor de Litsersstraat is de vrije veldcontour berekend. De 48 dB vrije veldcontour ligt op 120 meter, de 53 en 63 dB contouren op respectievelijk 50 en 7 meter. Tussen deze weg en het plangebied bevindt zich reeds woonbebouwing. Met de afscherpende werking van deze bebouwing is in deze eerste berekening geen rekening gehouden. De feitelijke gevelbelasting op de nieuwe woningen zal dan ook aanzienlijk lager zijn. Bij de verdere planuitwerking zal de gevelbelasting worden berekend en indien nodig maatregelen worden onderzocht, zoals ook hiervoor is beschreven met betrekking tot de Hooidonksestraat.

Voor de interne verkeersafwikkeling in het gebied zijn twee scenario's berekend, beiden er van uitgaande dat de maximumsnelheid 50 km/u wordt. Eén scenario gaat uit van asfaltverharding en één van een klinkerverharding. Met klinkerverharding bedraagt de 48 dB vrije veldcontour 55 meter, met asfaltverharding 25 meter. Bij de verdere planuitwerking zal nader worden bepaald wat de maximumsnelheid is, het verhardingstype en op welke afstand woningen worden geprojecteerd.

Er zijn goede mogelijkheden om qua geluidbelasting ter plaatse een goed woonklimaat te garanderen.

3.4.4 Externe veiligheid

Er is een quickscan¹⁰ uitgevoerd om na te gaan of er externe veiligheidsrisico's relevant zijn voor dit plan. Dit omdat voor deze structuurvisie het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), van toepassing is.

In deze quickscan is nagegaan of risicovolle inrichtingen en/of transportassen van risicovolle stoffen, invloed hebben op het plangebied.

Uit de risicokaart Noord-Brabant en het RRG5 blijkt dat op 1535 meter van het plangebied zich een bovengrondse propaantank bevindt. Dit is volgens de risicokaart echter geen Bevi-inrichting, want de inhoud van de tank is kleiner dan 13 m³. Het RIVM heeft in 2006 voor dergelijke reservoirs het plaatsgebonden risico en het inloedsgebied berekend. Deze zijn respectievelijk 25 en 190 meter. Het plangebied

¹⁰ Quickscan Externe Veiligheid [REDACTED], SAM&V, 17 september 2008

ligt echter verder dan 190 meter van deze tank en zodoende hoeft er hier geen rekening mee te worden gehouden. Andere risicovolle inrichtingen liggen op meer dan 1800 meter van het plangebied en daar behoeft verder geen rekening mee gehouden te worden.

Nabij het plangebied bevinden zich twee transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, de A2 en de N279. Deze wegen liggen op respectievelijk 1960 en 730 meter van het plangebied. Gezien de afstand zijn deze transportassen niet relevant wat betreft het aspect externe veiligheid.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante inrichting of transportassen aanwezig die relevant zijn wat betreft het aspect externe veiligheid. Er behoeft derhalve geen toetsing van de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico plaats te vinden. Een verantwoording van het groepsrisico hoeft eveneens niet opgesteld te worden.

3.4.5 Conclusie

In of nabij het plangebied bevinden zich geen milieuactiviteiten die belemmerend kunnen werken voor het bouwprogramma. Daarnaast vormen boden en geluidsaspecten alsmede externe veiligheid geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied.



4. JURIDISCHE HAALBAARHEID

De geprojecteerde ontwikkeling transformeert het gebied, waarna de agrarische functie volledig komt te vervallen. De huidige bestemmingen zijn momenteel grotendeels niet in overeenstemming met de toekomstige functies in Jacobskamp. De gronden met een agrarisch gebruik zullen de bestemmingen 'Wonen' en 'Sport' krijgen. Waar nu sportvelden zijn gelegen is de bestemming 'Wonen' voorzien. Deze structuurvisie zal als kader dienen voor een herziening van het huidige bestemmingsplan.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Ruimtelijke uitgangspunten

Het totale plan wordt gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase is het realiseren van de nieuwe sportaccommodatie. Daartoe zal de aanwezige kwekerij en mogelijk ook de manege worden verplaatst. Met het bestuur van de manege/stichting heeft overleg plaatsgevonden. Het bestuur heeft verklaard onder voorwaarden bereid te zijn aan een verplaatsing medewerking te verlenen. Hierover zal nog verder overleg worden gepleegd. De kwekerij wordt verplaatst naar een locatie in Berlicum, waarbij de contractuele verplichtingen met de verkopende partij zijn opgenomen in de grond-exploitatie.

Om te komen tot een nieuwe sportaccommodatie wordt de benodigde grond aangekocht, opgehoogd en voorzien van drainage in verband met de drassige grond. Daarop worden voorzien twee kunstgrasvelden en drie natuurgrasvelden voor de sportclubs voetbal (heren en dames) en de korfbal, alsmede worden kleedruimtes, een kantine en opslagruimte gecreëerd. Ook is rekening gehouden met de realisering van een nieuwe manege en een nieuw onderkomen voor het gilde.

De tweede fase bestaat uit woningbouw op de locatie van het huidige voetbalcomplex. Ongeveer 132 woningen kunnen daar gerealiseerd worden, echter pas als de voetbalclub en het gilde zijn verhuisd. In de eerste en tweede fase zal nog niet de gehele interne ontsluitingsstructuur worden aangelegd.

De derde fase omvat de gronden gelegen tussen fase 1 en fase 2. Deze fase voorziet in de bouw van circa 168 woningen. Voor de realisering van een deel van deze woningen zal de gemeente Sint-Michiëlsgestel met betrekking tot het woningaantal nog in overleg treden met de provincie Noord-Brabant.

In alle fasen is rekening gehouden met veel groen, veel bomen, gebieden voor wateropvang, goede verlichting en brede wegstructuur (veiligheid).

Grondexploitatie

De grondexploitatie bestaat uit drie fasen.

Fase 1 is het maken van de infrastructuur van het nieuwe sportpark, de benodigde aankopen en het verplaatsen van de manege, gilde en kantine. De overige voorzieningen, zoals kleedlokalen, kunstgrasvelden, veldverlichting en sportgrasvelden worden geactiveerd op de balans en zal op worden afgeschreven. Deze fase kent een negatief resultaat van -/- € 6.675.000,- (op basis van eindwaarde 31-12-2004).

Fase 2 is het bouw- en woonrijpmaken om vervolgens de kavels te verkopen voor het kunnen bouwen van 132 woningen. Deze fase kent een positief resultaat van +/- € 7.017.000,- (op basis van eindwaarde 31-12-2004).

Fase 3 is het bouw- en woonrijpmaken om vervolgens de kavels te verkopen voor het kunnen bouwen van 168 woningen. Deze fase kent een positief resultaat van +/- € 2.531.000,- (op basis van eindwaarde 31-12-2004).

Voorgesteld wordt, in afwijking van de nota reserve en voorzieningen, het totale resultaat ad € 2.873.000,- van de grondexploitatie in de vermogensreserve te storten in plaats van in de vrije investeringsreserve. Daardoor kan de rente van dit resultaat worden ingezet voor de noodzakelijke dekking voor de eigenaarlasten en kapitaallasten van alle nieuwe voorzieningen die in fase 1 gerealiseerd worden. Dat is niet mogelijk als het resultaat toegevoegd wordt aan de vrije investeringsreserve. Dit zou betekenen dat deze ontwikkeling op deze manier nagenoeg budgetneutraal verloopt.

Risico's

- Door bezwaar- en beroepsprocedures tegen de voorgenomen wijzigingen of vrijstellingen van bestemmingsplannen kan het resultaat van de grondexploitatie negatief worden beïnvloed (door langere doorlooptijden). Mede daarom is gekozen voor een uitgebreid communicatietraject. (zie bijlage).
- In het verlengde van voornoemd punt, is de mogelijkheid aanwezig, dat voor de verbreding van het Tennispad niet alle noodzakelijk gronden minnelijk kunnen worden verworven. In dat geval dient onteigening conform de onteigeningstitel IIa te worden ingezet. Voor een nadere toelichting zie bijlage.
- De kosten van bouw- en woonrijpmaken zijn een kostenrisico. De kosten kunnen onverwacht harder stijgen dan de prijsindex van 2% (zie uitgangspunten) en er kunnen zich onvoorziene gebeurtenissen voordoen tijdens dit bouw- en woonrijptraject. Dit risico is beperkt in verband met opnemen van de post onvoorzien.
- Als volgend risico is te benoemen de toenemende planschades die ingediend worden naar aanleiding van wijzigingen in bestemmingsplannen. In de Nota Grondbeleid is dan ook vastgelegd dat bij ieder plan van tevoren een onderzoek zal plaatsvinden naar mogelijke planschades om de risico's goed in te kunnen schatten en daar financieel rekening mee te houden. In deze fase heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden maar zijn wel stelposten opgenomen om het risico (gedeeltelijk) financieel af te dekken.
- In de grondexploitatieopzet is uitgegaan van de bouw van 300 woningen. Met de provincie is overleg gepleegd over 226 woningen. Over het extra aantal dient nog nader overleg plaats te vinden.
- In de opzet is rekening gehouden met de verkoop van de gronden in de 3e fase in maart 2014. Dat uitgangspunt zal nog onderwerp van gesprek zijn in het komende traject. Een later tijdstip heeft uiteraard consequenties voor hogere ren-

tekosten, maar ook mogelijk hogere opbrengsten in verband met veranderende verkoopprijzen.

- Er is in deze fase nog geen fiscaal onderzoek geweest om de btw-risico's te bekijken.
- Als volgend risico is te benoemen dat wij op dit moment niet in bezit zijn van de te verkopen gronden in fase 3. Wij gaan in de berekeningen ervan uit dat we deze kunnen verwerven voor een bepaalde prijs en deze kunnen verkopen tegen de in de uitgangspunten vermelde prijzen.
- Als laatste risico is te benoemen dat de markt voor nieuwe bouwgrond in elkaar kan zakken vanwege het moeilijker verkopen van woningen. Als dit risico werkelijkheid wordt dan zal de fasering van de verkopen naar achteren geschoven worden of verkoopprijzen naar beneden bijgesteld moeten worden. In deze exploitatie hebben we rekening gehouden een jaarlijkse verkoopprijsstijging van 2%. Als dekking voor deze risico's heeft de gemeente een algemene risicoreserve achter de hand.

6. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

6.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt gelegenheid geboden in te spreken op de ontwerpstructuurvisie. Hiermee wordt beoogd de burger te betrekken bij het vaststellingsproces van deze structuurvisie. Door gelegenheid te bieden actief mee te denken krijgt deze visie een toegevoegde waarde en wordt het draagvlak vergroot.

7. OP WEG NAAR REALISATIE

7.1 Inleiding

Deze structuurvisie is een volgende fase op weg naar realisatie en het ontwikkelen van de plannen. In dit hoofdstuk worden globaal de vervolgstappen weergegeven. Beschreven wordt hoe de gemeenteraad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

7.2 Vervolgstappen

In de voorliggende structuurvisie is de invulling van het gebied in hoofdlijnen aangegeven en is ook de haalbaarheid van de ontwikkelingen in voldoende mate aangetoond. De komende periode zal een nadere uitwerking en concretisering van de plannen plaatsvinden en een bestemmingsplan worden opgesteld. Deze structuurvisie dient als kader voor het nieuwe bestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1.

Plankaart structuurvisie Jacobskamp (in kaartmap)

LEGENDA

-  plangrens
-  wegen
-  toekomstige ontsluiting
-  nieuwe watergang
-  reguliere woningbouw
-  overgangszone groenrijk wonen
-  bestaande bebouwing
-  sportterrein
-  bestaande landelijke kavels
-  vensters naar het buitengebied
-  zoeklocatie langzaamverkeerverbinding



Jacobskamp
 Gemeente Sint-Michielsgestel
 Plankaart Jacobskamp

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 april 2009

Postbus 4 5280 AA Boxtel
 Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
 info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
 fax +31 (0)411 85 04 01

status:
 vastgesteld

datum:
 19-03-2009

getekend:

tekening nr.:

schaal:
 1: 2000@A0

formaat:
 A0

project nr.:
 213x00186



Bijlage 2.

Overzicht bedrijven Jacobskamp

Bedrijven/activiteiten buiten het plangebied

Nr op tekening	Onderzoekslocatie	Soort Wet/Amvb	Afstanden (in meters) en categorie indeling volgens de uitgave bedrijven en milieuzonering 16 april 2007				
			Categorie	Geur	Geluid	Gevaar	Stof
1	Paterstraat 65, Dames voetbalclub	Activiteitenbesluit	3.1	-	50	-	-
2	Paterstraat 46, van Alebeek (melkrundveehouderij)	Besluit Landbouw	2	100 ¹	30	10	30
5	Hooionk-sestraat 1B, Spierings (melkrundveehouderij)	Besluit Landbouw	2	100 ¹	30	10	30
6	Hooionk-sestraat 2, Spierings (vleesstieren)	Milieuvergunning	2	100 ¹	30	10	30
7	Hooionk-sestraat 4, Kwekerij	Besluit Glastuinbouw	2	10	30	10	10
8	Hooionk-sestraat 10, Stichting Jacoba, Paardensport en recreatie	Activiteitenbesluit	3.1	50	30	-	30
9	Hooionk-sestraat 15, (vleesstieren)	Milieuvergunning	2	100 ¹	30	10	30
10	Hooionk 2, Kwekerij "Klein Westland", de	Activiteitenbesluit	2	10	30	10	10
13	Toekomstige locatie Rij- en ponyvereniging Sint-Jacobus	Activiteitenbesluit/besluit landbouw	3.1		50		

¹ Zie hiervoor de geurcontouren op de overzichtstekening in bijlage 3.

Bedrijven/activiteiten binnen het plangebied

Nr op tekening	Onderzoekslactie	Soort Wet/Amvb	Afstanden (in meters) en categorie indeling volgens de uitgave bedrijven en milieuzonering 16 april 2007				
			Categorie	Geur	Geluid	Gevaar	Stof
3	Tennispad 2a, Gilde St Catharina	Milieuvergunning	5.1	10	300 ¹	500 ¹	0
4	Tennispad 2, DTV de Donkelaar	Activiteitenbesluit	3.1	-	50	-	-
11	Jacobskamp 1, Sporthal Den Dungen	Milieuvergunning	3.1	-	50	-	-
12	Jacobskamp ong., R.K.V.V. Den Dungen	Activiteitenbesluit	3.1	-	50	-	-

¹minimale afstand op grond van de milieuvergunning d.d. 2 september 2002 is 70 meter.

Bijlage 3.

Kaart met hindercirkels

