

Gemeente Sint-Michielsgestel
Bestemmingsplan Jacobskamp
Den Dungen, 2e herziening

Toelichting, regels en analoge verbeelding

12 mei 2016

Kenmerk 0845-01-T01
Projectnummer 0845-01

Toelichting

Inhoudsopgave

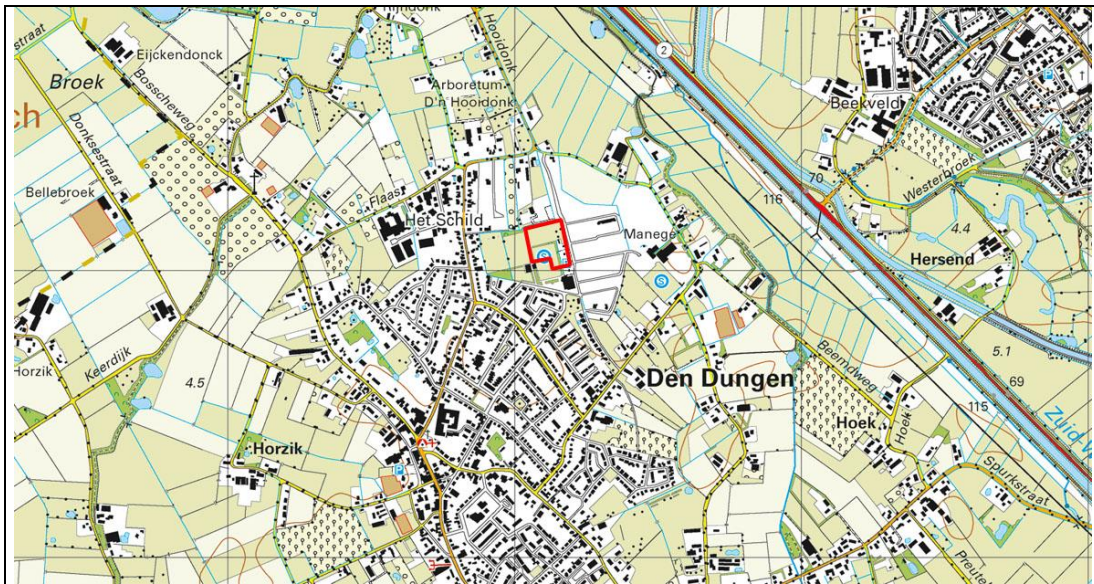
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
2.3.	Ruimtelijke gevolgen van het plan	5
3.	Beleidskader	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Regionaal beleid	6
3.2.1.	Beleid Waterschap De Dommel	6
4.	Haalbaarheid van het plan	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Bodemonderzoek	8
4.3.	Archeologie	8
4.4.	Waterhuishouding	8
4.5.	Flora en fauna	9
4.6.	Geluid	10
4.7.	Luchtkwaliteit	10
4.8.	Externe veiligheid	10
4.9.	Milieuzonering	11
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	15
5.	Juridische vormgeving	16
5.1.	Algemeen	16
5.2.	Verbeelding	16
5.3.	Regels	16
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	18
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1.1.	Vooroverleg	18
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2.1.	Exploitatie	18
6.2.2.	Planschade	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de nieuwe woonwijk Jacobskamp worden op een locatie ten westen van het Tennispad als gevolg van een herverkaveling andere woningtypen gerealiseerd dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Omdat meer rijwoningen worden gebouwd dan in de oorspronkelijke verkavelingsopzet, zal het aantal woningen in dit plandeel toenemen van 47 naar 54. Het vigerende bestemmingsplan maakt die herverkaveling niet mogelijk. Deze (partiële) herziening is het planologisch-juridisch kader voor de herverkaveling. Het omvat een bouwtitel en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging van het plangebied

De nieuwbouwwijk Jacobskamp ligt aan de noordzijde van de kern Den Dungen (zie afbeelding 1). Het plangebied van de onderhavige 2e herziening ligt ten westen van het Tennispad en ten noorden van de sporthal De Misse.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Jacobskamp dat op 9 juni 2011 door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel is vastgesteld. Hierin heeft de planlocatie de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Door middel van bouwaanduidingen is per bouwvlak aangegeven welke woningtypologieën zijn toegestaan. Door maatvoeringsaanduidingen is per bouwblok het maximum aantal wooneenheden en de goot- en bouwhoogte gemaximeerd. De kopgevel van de woningen tegenover de sporthal heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Voor die woningen geldt dat de gevel dient te zijn voorzien van een permanent geluidsdichte scheidingsconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dat wil zeggen dat de constructie geen te ope-

nen delen mag hebben dan wel alleen een constructie is toegestaan, waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Afbeelding 2: Fragment Bestemmingsplan Jacobskamp.



1.4. Leeswijzer

In deze toelichting is de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 omvat het beleid van hogere overheden en van de gemeente Sint-Michielsgestel dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van onderzoeken op het gebied van milieu, archeologie en dergelijke. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Voor het plangebied Jacobskamp is een stedenbouwkundig plan vervaardigd waarin de toekomstige structuur voor een deel bepaald wordt door de uitwisseling van functies in het plangebied. De huidige sportvelden zijn verplaatst van de westzijde van het plangebied naar de oostzijde, richting de Hooidonksestraat. Bij de verkavelingsopzet is de landschappelijke context als uitgangspunt gehanteerd.

De historische structuur aan de westzijde van het Tennispad is opgepakt als basis voor de verkaveling. Aan de zuidzijde van dit gebied is een knik in deze structuur aangebracht om bij het zuidelijk gelegen woongebied aan te sluiten. Op het knikpunt in de verkaveling is de hoofdontsluiting van deze fase aangelegd.

Jacobskamp kent een grote diversiteit aan woningen en woontypen. Er zijn grotere en kleinere rijwoningen, hoekwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Op beperkte schaal worden ook patiowoningen gerealiseerd. Alle woningen zijn georiënteerd op woonstraten. In het westelijk deel van het plan komen de (soms doodlopende) woonstraten allen uit op de ontsluitingsweg die vanaf het Tennispad het gebied in loopt. Deze ontsluitingsweg wordt aan de noordzijde geaccentueerd door driehoekige groengebieden met een diverse functie, zoals speelgroen en waterberging. Aan de oostzijde is dezelfde diversiteit aan woningen opgenomen. Deze woningen zijn op de weg georiënteerd en worden afgewisseld door grote groengebieden over de volledige diepte van het bouwblok. De woningdichtheid is het hoogste in het centrale deel van deze fase en neemt af richting de buitenzijden. Hier zijn de patiowoningen en vrijstaande woningen gepositioneerd om een goede overgang naar het landelijke gebied te waarborgen. Aan de oostzijde van het Tennispad zijn in de afgelopen jaren inmiddels de eerste woningen gerealiseerd.

2.2. Toekomstige situatie

Een aantal woningtypes dat in het plandeel ten westen van het Tennispad was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopt. Derhalve heeft een herontwikkeling plaatsgevonden, waarbij 7 extra woningen worden gerealiseerd. De woningen vallen door de herontwikkeling in een goedkoper marktsegment. Door deze ingrepen zijn de woningtypen in de huidige woningmarkt meer conform.

Afbeelding 3: Woningbouwprogramma.

	<i>oude verkaveling</i>	<i>nieuwe verkaveling</i>
vrijstaand	13	1
twee-aaneen	24	14
aaneengebouwd in herontwikkeling	10	39
aaneengebouwd buiten herontwikkeling	10	9
TOTAAL	57	63

Daarbij is de onderverdeling tussen het uitgeefbare en het openbaar gebied echter ongewijzigd gebleven. Ook de oriëntatierichting van de woningen is in vrijwel alle situaties hetzelfde als in de oorspronkelijke verkaveling. De enige wijziging hierin is dat ten noorden van de sporthal er nu woningen met de voorkant richting die sporthal zijn geprojecteerd.

Afbeelding 4: Oude en nieuwe verkaveling.



Voor deze herziening is dezelfde parkeernormering aangehouden als voor het nu geldende bestemmingsplan. De gemeente Sint-Michielsgestel hanteert voor het plangebied de aanbevelingen uit CROW 182-publicatie. Deze beveelt aan om voor aaneengesloten bebouwing uit te gaan van een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen per woning, voor geschakelde woningen van 1,9 parkeerplaatsen per woning en voor vrijstaande woningen van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren op eigen terrein wordt tevens berekend aan de hand van de CROW-aanbevelingen (bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij oprit en garage). Het parkeren in de openbare ruimte wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan. Hierbij is voldoende ruimte voor parkeren gereserveerd, zowel langs de weg als geconcentreerd aan de groene plekken in het westelijk plandeel. Op grond van de parkeernormen (zie afbeelding 5) zijn afgerond 111 (110,1) parkeerplaatsen noodzakelijk terwijl er normatief (zie afbeelding 6) 131 worden gerealiseerd. In het plangebied is derhalve een overschot aan parkeerplaatsen dat zal worden benut ten behoeve van andere plandelen.

Afbeelding 5: Parkeernormen.

	<i>aantal woningen</i>	<i>parkeernorm</i>	
vrijstaand	1	2,1	2,1
twee-aaneen	14	1,9	26,4
aaneengebouwd in herontwikkeling	39	1,7	66,3
aaneengebouwd buiten herontwikkeling	9	1,7	15,3
TOTAAL	63		110,1

Afbeelding 6: Beschikbare parkeerplaatsen.

	<i>aantal</i>	<i>parkeernorm</i>	
openbaar gebied	91	1,0	91,0
lange oprit met garage	30	1,3	39,0
garage zonder oprit	3	0,4	1,2
TOTAAL			131,2

2.3. Ruimtelijke gevolgen van het plan

Doordat de onderverdeling in uitgeefbaar en openbaar gebied niet verandert, is de verandering in ruimtelijke perspectief ten opzichte van de oude situatie relatief beperkt. Uiteraard zal op diverse plekken als gevolg van de toename van het aantal rijwoningen de beeldvorming veranderen. De architectuur van de woningen past binnen het architectonisch beeld van de omgeving. Zowel in de oude als in de nieuwe situatie zullen de woningen uit twee bouwlagen met een kap. Het aangepaste bouwplan is derhalve uit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar in het toekomstig straatbeeld.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In de toelichting van het bestemmingsplan Jacobskamp wordt uitgebreid ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In dat kader is de afweging gemaakt dat de realisatie van de nieuwe woonwijk Jacobskamp in Den Dungen binnen de geldende beleidskaders aanvaardbaar was. De onderhavige herziening doet in het geheel geen afbreuk aan die beleidsmatige randvoorwaarden en uitgangspunten. Het beleidskader uit het bestemmingsplan Jacobskamp blijft derhalve integraal van toepassing, ook op onderhavige planherziening. Gelet hierop wordt in deze toelichting het beleid niet opnieuw samengevat. Dit hoofdstuk bevat daarom uitsluitend een paragraaf over het geactualiseerde beleid van het Waterschap De Dommel.

3.2. Regionaal beleid

3.2.1. Beleid Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig Water" (22 december 2009) beschrijft hoe Waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodems;
- mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

- Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn;
- Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is. Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

Een uitgangspunt om deze doelen te behalen is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld afgevoerd mag worden naar oppervlaktewater. Voor behandeling van hemelwater geldt de waterkwantiteitstrits: hergebruik - vasthouden/ infiltreren - bergen - afvoeren. Hierbij is de eerst genoemde het meest wenselijk en de laatst genoemde het minst wenselijk.

Bij het gebruik van materialen bij de woningbouw en inrichting van het openbaar gebied moet rekening gehouden worden dat niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast worden om de verontreiniging van het hemelwater en dus het grond- en oppervlaktewater te voorkómen.

Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur 2015 van het Waterschap De Dommel, die op 1 maart 2015 is ingevoerd. Met de invoering van de Keur 2015 wordt door het Waterschap getoetst conform de 'Handreiking Watertoets (versie maart 2015)' en de Algemene Regels van de Keur. Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater maakt het Waterschap De Dommel niet langer gebruik van de HNO-tool. Per 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015; artikel 15 van de Algemene regels respectievelijk. artikel 13 van de Beleidsregels. Bij een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², geldt een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Door de toename van (gemiddeld kleinere) 7 woningen wordt die ondergrens van 2.000 m² niet overschreden.

4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Algemeen

De onderhavige planontwikkeling omvat uitsluitend een verdichting van de planontwikkeling. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse al woningbouw mogelijk. Daarbij verandert de onderverdeling tussen het uitgeefbaar en openbaar gebied niet. Dat betekent dat na inwerking-treding van deze herziening op dezelfde locaties gebouwd zal worden, als nu al mogelijk is. Op basis van die uitgangspunten zijn de destijds uitgevoerde onderzoeken ook bruikbaar voor de onderhavige herziening. In dit hoofdstuk wordt daarom slechts beknopt op de onderzoeksas-pecten ingegaan. Voor wat betreft een uitgebreidere samenvatting van de uitgevoerde onder-zoeken wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Jacobskamp.

4.2. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of ge-vaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aan-vraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat be-staat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Uit het in het kader van het bestemmingsplan Jacobskamp uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de milieu-hygiënische conditie van de bodem aan de westkant van het Tennispad geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetge-ving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de ver-oorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikke-lingen in de ruimtelijke ordening.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uit-gevoerd. Op basis van dit onderzoek heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. Het plangebied heeft daarom geen archeologische dubbelbestemming.

4.4. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Waterschap De Dommel) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

De gevolgen van de herontwikkeling van het plangebied voor de waterhuishouding zijn marginaal. De verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied verandert immers door de herontwikkeling niet. Er worden weliswaar meer woningen gebouwd, maar het betreft wel kleinere woningen. De toename van het bebouwd en verhard oppervlak als gevolg van de herontwikkeling is derhalve marginaal. Deze blijft in ieder geval ruimschoots onder de ondergrens van 2.000 m², waarvoor een vrijstelling van het verbod geldt, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

4.5. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Jacobskamp zijn een quick scan flora en fauna en diverse aanvullende ecologische onderzoeken uitgevoerd. Op grond van die onderzoeken is geconcludeerd dat er voor de steenuil en de huismus voorafgaand aan de geplande activiteiten een mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd dient te worden. Indien mitigatie niet mogelijk is dient bepaald te worden of compensatie wel mogelijk is (mag ook buiten plangebied, uitgangspunt blijft ook hier dat de gunstige staat van instandhouding op regionaal niveau niet in het geding komt). Voor het overige is geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling vormt. Omdat de onderhavige herontwikkeling voor het behoud van de te beschermen soorten geen wezenlijke andere consequenties heeft, mag worden aangenomen dat de herontwikkeling geen andere invloed heeft op de aanwezige soor-

ten. Derhalve zijn er vanuit het oogpunt van de soortenbescherming een belemmeringen voor de herontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura2000- of overig beschermd natuurgebied, waarvoor een vergunning Natuurbeschermingswet noodzakelijk is.

4.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidzone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Wegen in het stedelijk gebied hebben een geluidzone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten die geluidzone van meest nabijgelegen zoneplichtige wegen, de Litsersstraat, de Paterstraat en de Hooidonk. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het woningaantal met 7 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.8. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Toetsing

In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen, transportassen of buisleidingen aanwezig die relevant zijn wat betreft het aspect externe veiligheid. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.9. Milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten

(zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De geprojecteerde woningen aan de zuidkant van het plangebied liggen binnen de richtafstand van de bestaande sporthal De Misse. Voor die sporthal is in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Milieuhygiënische toetsen bestemmingsplan Jacobskamp Den Dungen, geluid, stof, geur en gevaar, Caubergh-Huygen, 7 december 2010). Op basis van dit onderzoek dienden de kopgevels van de woningen aan de zijde van de parkeerplaats van de sporthal als zogenaamde dove gevel te worden uitgevoerd.

Door de aanpassing van de stedenbouwkundige opzet zijn op deze locatie nu woningen gesitueerd met de voorgevels gericht op de sporthal. Het 'doof' uitvoeren van voorgevels van deze nieuwe woningen is niet wenselijk. Daarom is aanvullend onderzoek¹ verricht naar de optredende geluidbelastingen op de gevels van deze woningen.

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het toetsingskader (voor geluid als meest relevant milieuaspect) bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden. De richtafstanden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' voor een sporthal bedraagt 50 meter. De woningen zijn op een kortere afstand geprojecteerd.

In het aanvullend onderzoek is bepaald hoe hoog de geluidimmissie van het plandeel zal zijn bij de dichtstbijzijnde woningen en in hoeverre (en eventueel onder welke voorwaarden) deze geluidimmissie past binnen de geluidniveaus zoals opgenomen in stap 2 en stap 3 van het VNG-toetsingskader. In afbeelding 7 is de geluidimmissie van de sporthal in de nieuwe stedenbouwkundige situatie aangegeven. Hieruit blijkt dat de richtwaarde voor stap 2 op een aantal punten wordt overschreden. Voor stap 3 vindt geen overschrijding van de richtwaarden plaats.

Om aan stap 2 van de VNG-publicatie te voldoen, kan er een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm geplaatst worden. Afscherming is het meest effectief indien deze óf kort bij de bron óf kort bij de ontvanger wordt gerealiseerd. De hoogste geluidniveaus (in relatie tot de richtwaarden) treden op in de avond- en nachtperiode. De geluidimmissie op 2e bouwlaag is dan het meest relevant. Geluidafscherming dient dan ook primair tot doel te hebben om de geluidimmissie op de 2e en de hogere bouwlagen te verminderen. Geluidafscherming nabij de bron (i.c. naast de parkeerplaats) is derhalve pas effectief vanaf een schermhoogte van minstens 3,5 meter. De woningen met de hoogste immissieniveaus liggen verspreid in verschillende richtingen rondom de sporthal en de parkeerplaats. Het geluidscherm - wil het enig effect hebben - dient dan minstens 30 meter lang te zijn. Een dergelijk scherm stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard en is om die reden niet verder onderzocht.

De geluidniveaus behorende bij de (parkeerplaats van de) sporthal zijn lager dan de richtwaarden van stap 3 van de VNG-publicatie. Het onderdeel sporthal en parkeerterrein is derhalve inpasbaar. Overeenkomstig de VNG-publicatie dient gemotiveerd te worden waarom deze situatie geaccepteerd wordt. De akoestische situatie rondom de sporthal is op basis van de volgende akoestische argumenten te verantwoorden:

- de geluidimmissie voldoet aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit: de grenswaarden van het Activiteitenbesluit zijn dezelfde als de richtwaarden van stap 3 van de VNG-toets;

¹ DPA Cauberg-Huygen, Bestemmingsplan Jacobskamp te Den Dungen, Geluidemissie sporthal (gewijzigde stedenbouwkundige opzet), 20151377-02, Son, 26 oktober 2015

Afbeelding 7: Geluidimmissie sporthal nieuwe stedenbouwkundige situatie.

Rekenpunt	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau			Maximaal geluidniveau		
	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]			L_{Amax} [dB(A)]		
	Dag (1,5 m)	Avond (5 m)	Nacht (5 m)	Dag (1,5 m)	Avond (5 m)	Nacht (5 m)
Richtwaarde VNG (stap 2)	45	40	35	65	60	55
Richtwaarden VNG (stap 3)	50	45	40	70	65	60
Nieuwe woningen						
1	39	42	36	55	56	56
2	38	40	36	53	55	55
3	36	41	34	51	53	53
4	36	40	34	51	54	54
5	34	39	33	49	53	53
6	33	38	32	49	52	52
7	--	27	21	--	43	43
8	--	38	32	--	52	52
9	--	29	23	--	47	47
10	--	40	34	--	47	47
11	--	29	23	--	52	52
12	--	41	25	--	55	55
	Berekende waarde bedraagt meer dan richtwaarde (stap 2 VNG-publicatie)					
	Berekende waarde bedraagt meer dan richtwaarde (stap 3 VNG-publicatie)					

- de binnenniveaus in de woningen vanwege de geluidbelasting van de sporthal bedraagt minder dan de etmaalwaarde van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau. Uit het onderzoek blijkt dat de etmaalwaarden van de binnenniveaus in de woningen minder bedraagt dan $L_{Ar,LT}=35$ dB(A) en $L_{Amax}=55$ dB(A):

Vastgesteld

- nieuwe woningen: vanuit het Bouwbesluit geldt een minimale eis ten aanzien van de geluidwering van de gevels van 20 dB. De hoogste geluidniveaus voor $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} bedragen respectievelijk 46 en 66 dB(A) zodat de binnenniveaus maximaal 26 en 46 dB(A) bedragen (etmaalwaarden).

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het projectafwijkingbesluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit projectafwijkingbesluit mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5. Juridische vormgeving

5.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) als uitgangspunt gebruikt.

5.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0845-01-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.3. Regels

In hoofdstuk 1 in de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

In het bestemmingsplan komen in hoofdstuk 2 in de bestemmingsregels twee bestemmingen voor, te weten:

- Tuin (artikel 3);
- Wonen (artikel 4);

De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan Jacobskamp dat op de omgeving van het plangebied van toepassing is. Een aantal onderdelen is hieruit weggelaten omdat deze onderdelen geen betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

Tuin (artikel 3)

De gronden met de bestemming "Tuin" behoren bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Op of in de gronden mogen met uitzondering van erkers geen gebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de regels behorende bij de bestemming zijn de maatvoeringen voor deze bouwwerken opgenomen.

Wonen (artikel 4)

De woningen hebben de bestemming "Wonen". Naast wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Ook mantelzorg is toegestaan binnen de bestemming wonen. Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgeno-

men ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Voor de woningen langs de noordrand van het plangebied (Vendel) is een specifieke bouwaanwijzing op de verbeelding opgenomen. Omdat de woningen die hier gerealiseerd worden een geluidwerende functie voor de achterliggende woningen hebben, is in de planregels bepaald dat deze woningen met bijbehorende bouwwerken en gesloten bebouwingwand dienen te hebben en er zijn eisen gesteld aan de minimum en maximum goot- en bouwhoogte van die woningen en de bijbehorende bouwwerken.

Algemene en slotregels

In de regels van het bestemmingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 5) opgenomen.

In de algemene bouwregels in artikel 6 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Daarbij is bepaald welke activiteiten als strijdig gebruik worden aangemerkt. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van mantelzorg. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

In artikel 7 is een aantal algemene afwijkingsregels voor wat betreft een aantal niet-ingrijpende (bouw)activiteiten. De criteria, die bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheden in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

De algemene wijzigingsregels in artikel 8 maken het mogelijk om beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

In artikel 9 is in de overige regels bepaald dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 10. De citeertitel staat tenslotte in artikel 11.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, en dus ook van een (partiële) herziening overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gelet op de beperkte ruimtelijke consequenties van deze (partiële) herziening, is de herziening uitsluitend voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap De Dommel. De eventuele reacties zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

6.2.1. Exploitatie

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de herziening geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De voorliggende herziening bevat de kaders waarbinnen de gewenste planologische ontwikkeling kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn plan en een bijbehorende exploitatieopzet uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2.2. Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn opgenomen in het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Jacobskamp.

6.3. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Jacobskamp Den Dungen, 2e herziening heeft van vrijdag 5 februari 2016 tot en met donderdag 17 maart 2016 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.