

# Ruimtelijke Onderbouwing

## Kampdijklaan 68 – Postweg ong. te Vught

27 december 2015



**Mens en Omgeving**

Ruimtelijke Onderbouwing

# Kampdijklaan 68 – Postweg ong. te Vught

27 december 2015

Opdrachtgever: de heer H. Hetzenauer  
IMRO-code: NL.IMRO.0865.vghPBpostwg-kampdk-ON01  
Uitgevoerd door: Bart Boschma, Mens en Omgeving

## Inhoudsopgave

H1 Inleiding	blz. 5
1.1 Aanleiding	blz. 5
1.2 Ligging	blz. 5
H2 Het plangebied	blz. 7
2.1 Stedenbouwkundige structuur	blz. 7
2.2 Functionele structuur	blz. 7
2.3 Verkeerstructuur	blz. 7
2.4 Landschap & ecologie	blz. 8
2.5 Cultuurhistorische elementen	blz. 8
2.6 Water	blz. 8
H3 Beleidskader	blz. 10
3.1 Europees beleid	blz. 10
3.2 Rijks beleid	blz. 10
3.2.1 SVIR	blz. 10
3.2.2 Barro	blz. 10
3.2.3 Bro, Ladder voor duurzame verstedelijking	blz. 10
3.3 Provinciaal beleid	blz. 11
3.3.1 Structuurvisie	blz. 11
3.3.2 Verordening Ruimte 2014	blz. 12
3.4 Gemeentelijk beleid	blz. 12
3.4.1 Structuurvisie Vught	blz. 12
3.4.2 Woonvisie	blz. 13
3.4.3 Meerjarenplan Woningbouw 2015-2018	blz. 13
3.4.4 Welstandsnota	blz. 14
3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Stadhouderspark 2012 Vught Noord	blz. 15
3.4.6 Nota Groen	blz. 15
3.4.7 Parkeerbeleid en Parkeernota	blz. 16
3.4.8 Waterplan	blz. 16
3.4.9 Overig gemeentelijk beleid	blz. 16
3.5 Conclusie beleidskader	blz. 16
H4 Omgevingsaspecten	blz. 17
4.1 Flora en fauna	blz. 17
4.2 Water	blz. 17
4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentale status	blz. 18
4.3.1 Archeologie	blz. 18
4.3.2 Cultuurhistorie	blz. 18
4.3.3 Monumentale status	blz. 19
4.4 Milieubescherming, veiligheid en overige zones, (plan) mer	blz. 19
4.5 Geluid, akoestisch onderzoek verkeer en spoor	blz. 19
4.6 Bodem	blz. 20
4.7 Luchtkwaliteit	blz. 20
4.8 Hinder ten gevolg van bedrijvigheid	blz. 20
4.9 Externe veiligheid	blz. 21
4.10 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	blz. 22

<b>H5 Het plan</b>	<b>blz. 24</b>
5.1 Situering	blz. 24
5.2 De gevels en plattegronden	blz. 25
5.3 Verkeer en parkeren	blz. 26
5.4 Groen en water	blz. 27
5.5 Ruimtelijke effecten	blz. 27
<b>H6 Haalbaarheid</b>	<b>blz. 28</b>
6.1 Financiële haalbaarheid	blz. 28
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	blz. 28
<b>H7 Procedure</b>	<b>blz. 29</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>blz. 30</b>
Bijlage 1 Flora en Fauna onderzoek	
Bijlage 2 Watertoets	
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4 Mer-scan	
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek geluidwering van gevels	
Bijlage 7 Bodem	
Bijlage 8 Ontwerp Kampdijklaan 68	
Bijlage 9 Ontwerp Postweg ong.	

# HI Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In opdracht van de heer Hetzenauer heeft Mens en Omgeving een Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld voor de Kampdijklaan 68 – Postweg ong. te Vught.

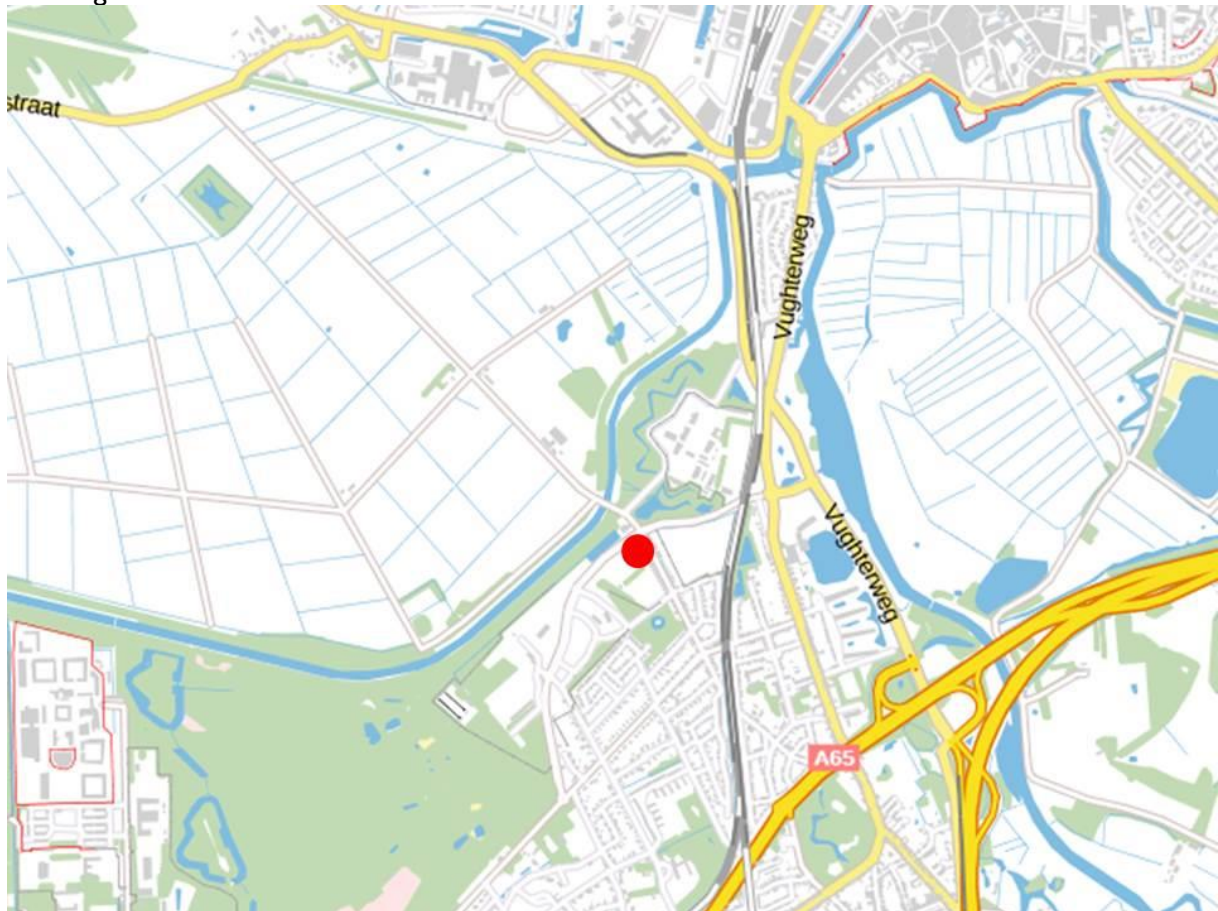
Aanleiding is het voornemen van de heer Hetzenauer om 2 woningen te gaan bouwen op het nu braakliggende terrein. Het bestemmingsplan geeft aan de bestemming Wonen- Uit te werken 2. De uitwerking heeft nog niet plaats gevonden. Er heerst een voorlopig bouwverbod. Hier mag van afgeweken worden mits:

- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van het uitwerkingsplan;
- van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

De voorgenomen ontwikkelplannen passen niet binnen de uitwerkingsbevoegdheid van het college. De gemeenteraad van Vught heeft vastgesteld dat ontwikkelingen die wel passen binnen een beleid, geen verklaring van geen bedenkingen behoeven. De plannen passen binnen een beleid, een verklaring van geen bedenkingen is aldus niet nodig. Voor de voorgenomen ontwikkelplannen is wel een Project afwijkingsBesluit (PB) als procedure nodig. Hiertoe dient een Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld te worden.

## 1.2 Ligging

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van de gemeente Vught. Op de hoek van de Kampdijklaan-Postweg.



Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Stadhouderspark d.d. 29 september 2011 van de gemeente Vught, NL.IMRO.08650000vghBPshpVG01-.



## H2 Het plangebied

Voor het plangebied is gekeken naar de beschrijving uit het vigerend bestemmingsplan. Waar nodig is specifiek naar de locatie ingezoomd.

### 2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is onderdeel van het gebied Vught-Noord. De wijken zijn rijk en ruim opgezet. Het merendeel van de huizen is grondgebonden, vrijstaand en vrij traditioneel van karakter.

Het plangebied is gelegen tussen de Frederik Hendrikkazerne en het Sportveld Isabellakazerne. Nabij de dijk langs het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. De Kampdijklaan bestaat uit lintbebouwing. De Postweg loopt langs braak liggend terrein in de nabijheid van de planlocatie.

### 2.2 Functionele structuur

Er zijn geen buurtverzorgende detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Aan overkant van de Postweg zijn twee restaurants. In het gebied zijn verder geen noemenswaardige maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

### 2.3 Verkeerstructuur

De locatie ligt ten zuidwesten van de kruising Postweg en Kampdijklaan. De Postweg bestaat bij het plangebied uit 2 gescheiden rijbanen met gescheiden fietspaden aan beide zijden. Op deze weg mag men 50 km/u rijden. Alle verharding bestaat uit asfalt.



De Kampdijklaan is een oudere weg, met twee rijbanen, fietsers op de rijbaan en parkeren aan de kant. De weg is ingericht als laan, met bomen aan de kanten en klinkerbestrating. Het is aangegeven als 30 km/u zone. De laan is een verbinding van het stedelijk gebied over het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen naar het buitengebied.





## 2.4 Landschap & ecologie

Aan de zuidwestelijke zijde is een groenstrook gelegen. Daar staan ook twee eiken. Aan de overkant van de Kampdijklaan staan zes kleine beuken. De aanwezige bomen binnen het plangebied bevinden zich aan de rand van het plangebied.

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden. De locatie heeft echter geen GHS of EHS-status.

## 2.5 Cultuurhistorische elementen

In de nabijheid van het plangebied liggen de voormalige Frederik Hendrikkazerne en de Isabellakazerne. De Isabellakazerne is gebouwd op fort Isabella. Van fort Isabella is alleen het poortgebouw over. Het poortgebouw is samen met het hoofdgebouw, de kiosk en de toegangspoort van de Isabellakazerne aangewezen als rijksmonument. De Frederik Hendrikkazerne is deels gesloopt. De overgebleven bebouwing is ingepast in de nieuwe woonwijk Stadhouderspark.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is in dit gebied sprake van hoge historisch geografische waarden en historisch groen. Hier zal rekening gehouden moeten worden. Onderzoek moet uitwijzen hoe hoog de waarde voor de specifieke locatie is.

## 2.6 Water

Het noorden van Vught ligt tussen twee grote watergangen in. In het oosten ligt de Dommel, die het gebied afwatert in noordelijke richting. In het westen ligt het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Het kanaal is gegraven voor afvoer van water van de Dommel, de Aa en de Zuid-Willemsvaart naar de Maas in geval van stremming in de natuurlijke afvoer.

Het plangebied ligt ca 150 meter van het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Langs het kanaal ligt aan beide zijden een kade die als waterkering het achterliggende land beschermt tegen hoge waterstanden op het afwateringskanaal.

De kade ligt naast het plangebied en is in beheer bij Waterschap Aa en Maas. Het achterland van de dijk valt onder beheer van Waterschap De Dommel.





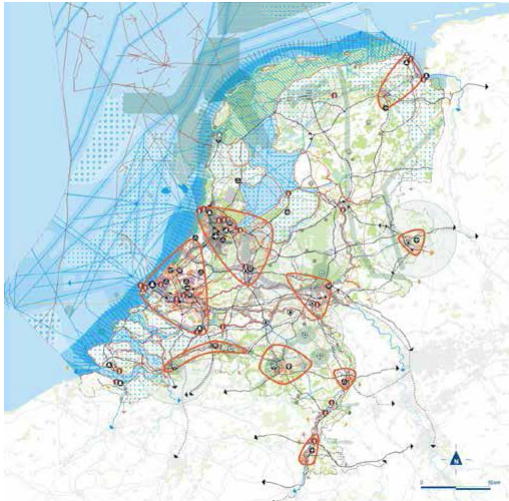
Bron: Watertoetskaart waterschap De Dommel

## H3 Beleidskader

Het plan moet getoetst worden aan het vigerend beleid. Hiervoor is gekeken naar Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.1 Europees beleid

Als vierde bestuurslaag is de invloed van de EU op de Ruimtelijke Ordening groeiende. De EU heeft zelf geen concreet Ruimtelijk Ordeningsbeleid, maar wel sectoraal beleid met ruimtelijke impact. Het gaat dan over gebieden in Nederland waar een Europees belang geldt. Als voorbeeld Natura2000.



*Gebieden waar EU invloed op heeft*

Bron: <http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/WS21%20-%20David%20Evers.pdf>

Het plangebied waarover deze Ruimtelijke Onderbouwing over gaat is geen onderdeel van een Europees sectoraal beleid met ruimtelijke impact.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 SVIR

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR bevat de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid. Centraal staat: meer taken naar provincies en gemeenten. De SVIR gaat niet alleen over infrastructuur en ruimte, maar ook over niet-infrastructurele aspecten van bereikbaarheid en geeft ook een visie op milieu en leefbaarheid. De scope is 2040, met tot 2028 concrete maatregelen.

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen rechtstreeks aan de orde.

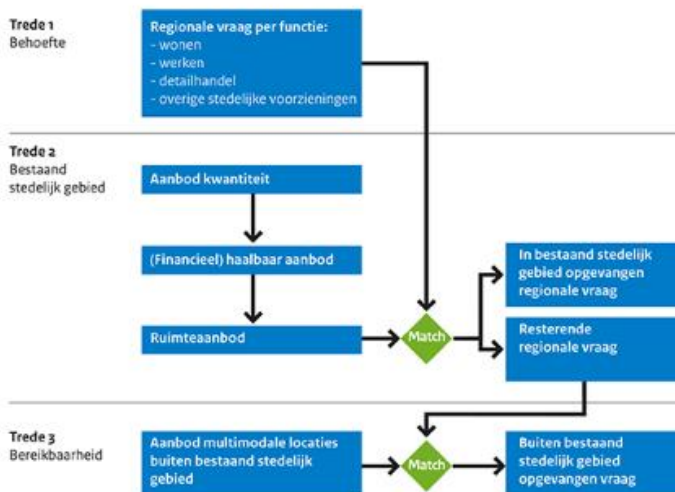
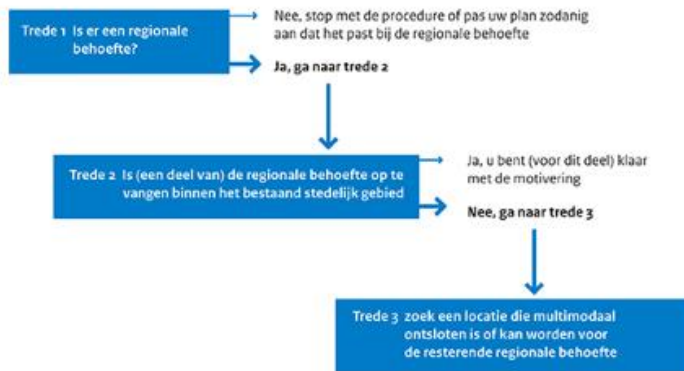
#### 3.2.2 Barro

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('Barro') in werking getreden. Dit Barro is de juridisch-bindende vertaling van een deel van de ontwerp-Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur ('SVIR'), en verscheidende andere beleidsdocumenten van de Rijksoverheid. Het plangebied valt niet onder een Barro.

#### 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening; Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor een zorgvuldige benutting van de schaarse ruimte en het voorkomen van overprogrammering, heeft het Rijk de "Ladder van duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is art.3.1.6 lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening, Bro, de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in werking getreden. Deze "ladder" doorlopen is vereist bij het overwegen van nieuwe ontwikkelingen. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en - in geval van een

ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).



Bron: <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder>

In onderhavig plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan maakt maximaal 2 woningen mogelijk. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling is niet van toepassing op deze locatie.

### 3.3 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de beleidsstukken:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

#### 3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. In de structuurvisie staat welke ruimtelijke doelen de provincie Noord-Brabant graag wil bereiken en hoe.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk concentratiegebied. Volgens het provinciale beleid dienen nieuwe ontwikkelingen van wonen, werken en voorzieningen bij voorkeur in dit gebied geconcentreerd te worden.

De voorgenomen bouw van twee nieuwe woningen past in dit beleid.

### *3.3.2 Verordening ruimte 2014*

De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking. Vanuit de Verordening is van toepassing op de geplande ontwikkeling:

#### *Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen*

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.**
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
  - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.**

#### *Artikel 37.4 Taken regionaal ruimtelijk overleg*

*Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:*

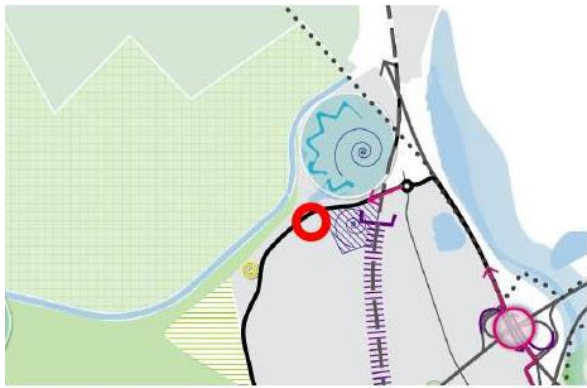
- b. regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van:
  - i. de bouw van woningen;*
  - ii. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;*
  - iii. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;*
  - iv. infrastructurele voorzieningen;*
  - v. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.**


De ontwikkeling bestaat uit een tweetal nieuw te bouwen woningen in bestaand stedelijk gebied. Het voorliggend plan is reeds meegenomen in het vastgestelde Meerjarenplan Woningbouw 2015-2018. Het Meerjarenplan is afgestemd met provinciaal beleid. Het plan valt aldus binnen dit provinciaal beleid.


## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### *3.4.1 Structuurvisie Vught*

De gemeenteraad van Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied.



 opwaarderen en versterken interne ringstructuur

 plangebied

Bron: Plankaart Structuurvisie Vught

De gemeente wil de huidige hoge kwaliteit die voor grote delen van Vught al bestaat, in meerdere wijkdelen doorzetten. Daartoe heeft de gemeente 5 doelstellingen geformuleerd. Aan de hand daarvan kan de kwaliteit van de woonontwikkeling worden getoetst:

- Versterken Vughts beeld;
- Verbeteren woonklimaat;
- Toevoegen woningen voor doelgroepen;
- Functionele noodzaak;
- Sociale samenhang / voorzieningen.

Het plangebied ligt in Vught Noord. Dit gebied bestaat uit Stadhouderspark en het gebied tussen het spoor, de N65, de J.F. Kennedylaan en de Loyolalaan. Het betreft een gevarieerd woongebied met ruime en statige lintbebouwing, gebieden met villa's en vrijstaande woningen en jaren '70 en '80 inbreidingen. Recent is daar Stadhouderspark bijgekomen met vrijstaande luxe woningen en appartementen. Het algehele beeld is een groen, ruim opgezet en gevarieerd woonmilieu, waarmee het uitstekend past in de kwaliteitsambities van Vught. De uitstraling van de Postweg is belangrijk voor het imago van Vught. Deze entree van Vught kan komende vanuit 's-Hertogenbosch hier benadrukt worden en behoudt de campusachtige sfeer van het oude kazerneterrein. Het gebied wint aan allure als de gebouwen iets steviger zijn en de Postweg een breed profiel kan behouden.

Het voorgestelde plan strookt hiermee; 2 vrijstaande herenhuizen, als entree voor het achterliggend gebied van de Postweg.

#### *3.4.2 Woonvisie*

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2009-2013. Deze visie is niet meer actueel. De gemeente Vught werkt aan een nieuwe woonvisie, vaststelling hiervan wordt verwacht in juni 2016.

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van twee vrijstaande woningen. Deze woningen passen qua aantallen, kwaliteit en doelgroep, gezinnen met kinderen, binnen de concept kaders van de nieuwe woonvisie.

#### *3.4.3 Meerjarenplan Woningbouw 2015-2018*




In het door de gemeenteraad vastgestelde Meerjarenplan Woningbouw 2015-2018 staat de hoeveelheid woningen die in de gemeente Vught gebouwd kunnen worden. In de periode 2015 - 2018 betreft dit ongeveer 620 woningen en in de periode 2015 – 2023 ongeveer 1000 woningen. Deze aantallen zijn grotendeels gebaseerd op concrete projecten, waaronder voorliggend plan. Hiermee is

aangetoond dat het plan binnen het Meerjarenplan Woningbouw 2015-2018 past en daarmee binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

#### 3.4.4 Welstandsnota

25 april 2013 is de gemeentelijke Welstandsnota vastgesteld. De ontwikkellocatie bevindt zich in het Resterend gebied. Het resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3. Tevens is een beeldkwaliteitsplan aanwezig voor Stadhouderspark.



-  Resterend grondgebied, welstandsniveau 3
-  I Aanwezige beeldkwaliteitsplannen Stadhouderspark Vught Noord en Dorpsrand
-  Plangebied

Bron: Welstandsnota 2011, eerste herziening 2013

Vanuit de welstandsnota valt het ontwikkelingsplan onder Nieuwbouw. Beoordelingscriteria voor nieuwbouw zijn:

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig
- Bij vervangende nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd
- Vervangende nieuwbouw die een onderdeel vormt van een ensemble wordt afgestemd op het ensemble
- De ontwerpkeuze van de stijl moet zuiver zijn

Op 1 december 2015 heeft de welstandscommissie het bouwplan beoordeeld. Het advies luidt: 'Akkoord onder voorwaarden dat de detaillering, kleur en materialen nog aangeleverd moeten worden.'



### 3.4.5 Beeldkwaliteitplan Stadhouderspark 2012 Vught-Noord

Het Beeldkwaliteitsplan laat het plangebied vallen in de strook 'Kamers I'. De strook 'Kamers I' biedt ruimte voor het realiseren van grondgebonden woningen. In de typologische opzet van de strook is het van belang dat ook hier voor een open typologie, met doorzicht naar het achtergebied, wordt gekozen. Geen aaneengesloten rijtjes maar kleine clusters van woningen. Ook is het van belang dat de woningen een echte voorkant krijgen langs de Postweg, minimaal 2 bouwlagen met een kap. Juist hierdoor wordt de continuïteit van de dorpsrand beëindiging gewaarborgd.

De architectuur van de gebouwen vertoont gelijkenis met de woningen langs de dorpsrand. De losse (groepjes) huizen vormen in hun open bebouwingsstructuur de overgang tussen het dorp en de buitengebieden. De woningen hebben hun voorkant aan de Postweg en dragen bij aan de sociale veiligheid en de levendigheid van dit gebied. De gebouwen hebben een karakteristieke kap (o.a. grote overstekken, bijzondere kapvorm, rijk aan detail). De woningen worden gerealiseerd in warme natuurlijke materialen: baksteen, hout, lei, riet, natuursteen.

Voor de woningen op de hoek met de Kampdijklaan (perceel Muskens) is het wenselijk meer aansluiting te zoeken bij de architectuur van de traditionele woningen langs de Kampdijklaan.

De hoek Kampdijklaan – Postweg / perceel Muskens is het plangebied. In het plan is voorzien in nieuwbouw in de statige stijl van oude herenhuizen. Aansluitend op de huidige woningen aan de Kampdijklaan enerzijds. Anderzijds als start, opzet, voor de andere nog te bouwen woningen voor de Postweg en daarmee alle kansen voor plannen open latend.



Gebouwen deelgebied Strook 'Kamers I'

Bron: Beeldkwaliteitplan Stadhouderspark 2012 Vught-Noord

### 3.4.6 Nota Groen

De gemeenteraad van Vught heeft op 2 juli 2009 de Nota Groen “Groen heeft de toekomst” vastgesteld. In deze Nota Groen is de groenstructuur vastgelegd. Hierbij is onderscheid gemaakt in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en

natuurlijk groen zijn structuurbepalend. Ook de belangrijkste ontsluitingswegen behoren tot deze categorie, evenals de diverse parken in Vught. Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving is opgenomen als beeldbepalend groen.

Vanuit de Flora en Fauna Quicksan zijn er geen aanwijzingen gekomen dat het voorgenomen plan in strijd zou zijn met de Nota Groen.

#### *3.4.7 Parkeerbeleid en Parkeernota*

7 februari 2013 is de Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 geactualiseerd. Voor het ontwikkelplan is relevant dat de locatie buiten het "centrum gebied" ligt, in de rest van de bebouwde kom. Gekeken naar de geldende norm staat voor Wonen, Koop, Vrijstaand, in Vught rest bebouwde kom; 1,9 pp per woning.

#### *3.4.8 Waterplan*

De gemeente Vught heeft een waterplan opgesteld. In het algemeen wordt gestreefd naar vasthouden van het water in het gebied via 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Specifiek voor dit plangebied wordt dit streven zo veel mogelijk navolg gegeven.

#### *3.4.9 Overig gemeentelijk beleid*

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op de onderhavig plannen of wordt later besproken in de omgevingsaspecten.

### 3.5 Conclusies beleidskader

Het initiatief voldoet aan de beleidskaders van alle vier de beleidsniveaus.

## H4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Flora en Fauna

Het voorgenomen plan is een nieuwe ontwikkeling op braakliggend terrein. In het bestemmingsplan Stadhouderspark (2007) is hiervoor een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Het plan wijkt af van een aantal voorwaarden in deze uitwerkingsregels. Daarom moet een grote afwijkingsprocedure gevoerd worden, met een ruimtelijke onderbouwing. In het kader van deze procedure is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Tritium Advies BV, zie bijlage 1.

Samenvatting van het onderzoek:

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS. Het plangebied is op relatief korte afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden gelegen. Gezien de aard (nieuwbouw op een open plaats binnen de bebouwde kom) en de relatief beperkte omvang (twee woningen) van de ingreep zal er echter geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de EHS als Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming). In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft behalve een vogelnest (vermoedelijk een zwarte kraai) eveneens niets opgeleverd.

### 4.2 Water

Bouwplannen en ruimtelijke plannen moeten rekening houden met de wensen van betrokken waterschap, gemeente en initiatiefnemer om tot een doelmatige afweging te komen en om de waterbelangen op een evenwichtige wijze in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat bijvoorbeeld om de afvoer van regenwater en vuil water. Om deze afwegingen inzichtelijk te maken is een Watertoets gemaakt, zie bijlage 2.

Samenvatting van de Watertoets

In de watertoets is de huidige waterhuishoudkundige situatie beschreven en de gevolgen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hierop. 19 november 2015 is er overleg geweest met het Waterschap De Dommel, waarbij de plannen zijn besproken en de te doorlopen stappen.

Vanuit het Waterschap geldt dat bij bebouwing van braakliggende gronden compensatie moet plaatsvinden voor de hemelwaterberging. Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater wordt niet langer gebruik gemaakt van de HNO-tool. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015, art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels, voor het afkoppelen van hemelwater. Tot 2.000 m<sup>3</sup> hoeft op basis van de Keur geen voorziening te worden getroffen. Compensatie is niet aan de orde, nu de nieuwe Keur in werking is getreden.

De gemeente vraagt wel om een bergingsopgave. In de overeenkomst gesloten tussen de gemeente Vught en de heer Muskens van dato 6 respectievelijk 28 februari 2013 is opgenomen dat bij bebouwing van de percelen met kadastrale nummer Vught, sectie K, perceelnummers 1928 en 1930, een bijdrage gedaan moet worden aan gemeentelijke algemene kosten voor de ontwikkeling van Stadhouderspark. Vanuit deze algemene kosten is de waterberging aan de Postweg betaald, waarmee aan de bergingsopgave voor deze percelen is voldaan.

Binnen het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. HWA zal worden afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel van de gemeente. DWA zal via het gescheiden rioolstelsel van de gemeente afgevoerd worden.

Op grond van de Keur zijn er geen vergunningen vereist.

#### 4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentale status

Het voorgenomen plan is een nieuwe ontwikkeling op braakliggend terrein. In het bestemmingsplan Stadhouderspark (2007) is hiervoor een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Het plan wijkt af van een aantal voorwaarden in deze uitwerkingsregels. Daarom moet een grote afwijkingsprocedure gevoerd worden, met een ruimtelijke onderbouwing. Onderdeel hiervan is een beschrijving van de archeologie, cultuurhistorie en monumentale status.

##### 4.3.1 Archeologie

Met de bevoegde persoon vanuit de gemeente Vught, is overleg geweest. In eerste instantie moet een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd worden. Tritium Advies BV heeft opdracht gekregen een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Postweg (ong.) te Vught uit te voeren. Het rapport is als bijlage 3 toegevoegd.

##### Samenvatting van het onderzoek

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.



Bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 2013

Het plangebied ligt in Categorie 2: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.

De natuurlijke ondergrond is aangetroffen vanaf 55-120 cm beneden maaiveld. De grond erboven was opgebracht en/of verstoord dan wel vergraven. Er is geen bodem aangetroffen onder het opgebrachte en/of verstoord/vergraven zandpakket, dat direct rust op het zand van de C-horizont. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachting kan worden bijgesteld naar geen verwachting aangezien het terrein is afgegraven en verstoord.

Aangezien er geen archeologische waarden worden verwacht vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

##### 4.3.2 Cultuurhistorie

Vanuit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt het plangebied te liggen in de Meierij. Dit is een van de 12 regio's zonder specifieke waarde. Nabij liggen de Beerse en Baardwijkse Overlaat.

Dit is een landschap met de overlaten langs de Maas. Het is een van de 21 topgebieden met een concentratie van samenhangende cultuurhistorische waarden. Deelgebied ervan is het Vlak: Fort Isabella.



Bron: Provinciale Cultuur Historische Waardekaart

Vanuit het bestemmingsplan wordt gesteld dat de plannen enig invloed hebben op het Vlak: Fort Isabella. De essentie van het waardevolle gebied wordt echter niet aangetast. Het voorgenomen plan komt hierin overeen met het bestemmingsplan.

#### 4.3.3 Monumentale status

De Kampdijklaan en Postweg zijn niet genoemd op de lijst van Rijksmonumenten en Gemeentelijke monumenten.

Voor de ontwikkeling hoeft hiermee geen rekening gehouden te worden.

#### 4.4 (Plan)-Mer

Met de mer-scan, bijlage 4, is onderzocht of het plan mer-plichtig is. De activiteit valt onder de rubriek Ruimtelijke ordening en landinrichting. De activiteiten: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De activiteit heeft geen betrekking op

- een oppervlakte van 100 hectare of meer
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer

Geen drempels worden overschreden.

Een (plan)-mer is niet nodig

#### 4.5 Geluid; akoestisch onderzoek, verkeer en spoor

Het voorgenomen plan is een nieuwe ontwikkeling op braakliggend terrein. In het bestemmingsplan Stadhouderspark (2007) is hiervoor een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Het plan wijkt af van een aantal voorwaarden in deze uitwerkingsregels. Daarom moet een grote afwijkingsprocedure gevoerd worden, met een Ruimtelijke Onderbouwing. Onderdeel hiervan is een beschrijving geluid. Tritium Advies BV heeft opdracht gekregen een akoestisch onderzoek te doen voor weg- en railverkeerslawaai ten behoeve van de geplande ontwikkeling. In bijlage 5 is het rapport toegevoegd.

#### Samenvatting van het onderzoek

In het rapport is gekeken naar wegverkeerslawaai van de Postweg, Reutseweg en Kampdijklaan. Railverkeerslawaai komt voor het plangebied van de spoorlijn Den Bosch-Boxtel. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt nergens overschreden.

Voor wegverkeerslawaai zijn er wel een aantal overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Dit maakt het mogelijk een beschikking hogere waarde bij de gemeente aan te vragen.

Er zijn geen directe maatregelen die genomen kunnen worden om de overschrijding aan te pakken. Mogelijk dat toepassing van geluidwerende materialen en maatregelen kan bijdragen om de overschrijding te voorkomen.

Hierop vooruit lopend is een vervolgonderzoek verricht, bijlage 6. Bij de voorgestelde constructie- en materiaalkeuze blijkt de woning te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit.

#### 4.6 Bodem

Beoordeeld is het rapport van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies BV van 14 december 2015, met het kenmerk I509/006/MF-03.

Met het gerapporteerde onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende vastgelegd. Er bestaan op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik (wonen).

Eventueel vrijkomende grond is elders niet zonder meer toe te passen. Er dient getoetst te worden aan de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

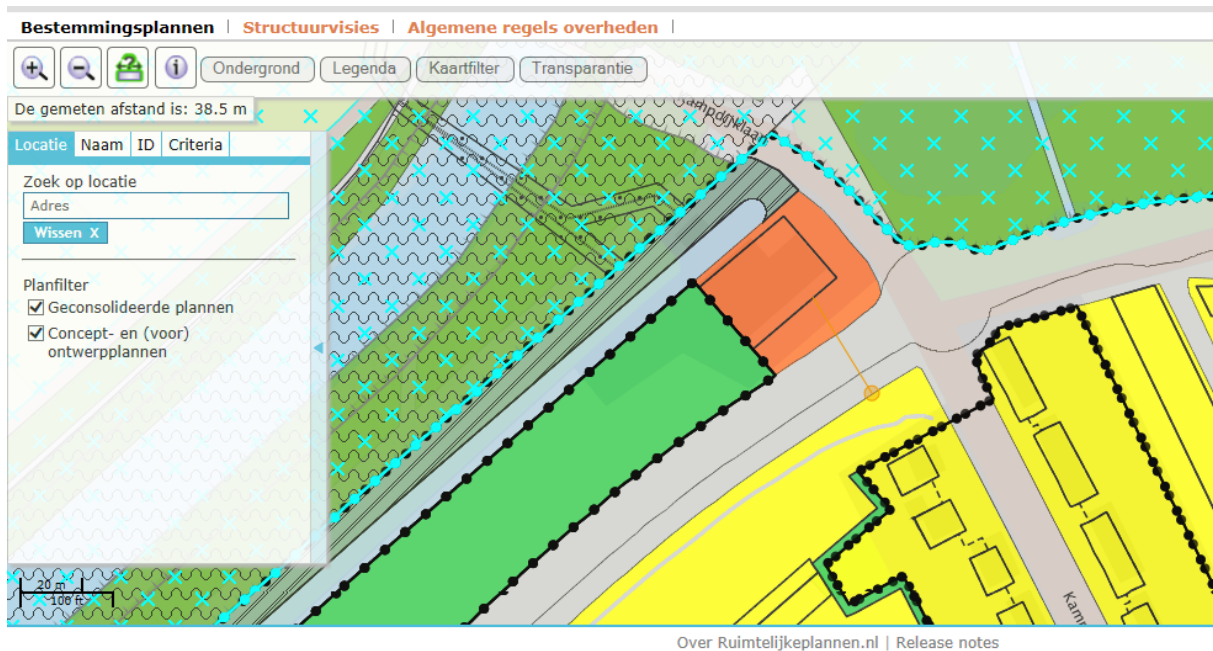
In het vigerende bestemmingsplan, het moederplan, is al rekening gehouden met woningbouw. Toen is geconstateerd dat er geen belemmeringen waren. Tevens kan uitgegaan worden dat het te ontwikkelen plan 'in niet betekende mate' invloed uitoefent op de luchtkwaliteit. De realisatie van de 2 woningen zal niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Aldus is er geen afwijking en geen reden voor extra onderzoek.

#### 4.8 Hinder ten gevolge van bedrijvigheid

Van bedrijvigheid die mogelijk hinder zou kunnen geven of hebben van de geplande ontwikkeling is geen sprake, zo blijkt ook uit het bestemmingsplan Stadhouderspark; hinder bedrijvigheid. Voor Kampdijklaan 78: Restaurant 'Ons Kabinet', is gesteld dat deze valt onder het Besluit Horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer. Op grond van 'bedrijven en milieuzonering' dient een afstand aangehouden te worden van 30 m.

Van de rand van het bouwvlak tot aan de perceelgrens is 38,5 m. De geplande ontwikkeling en de huidige bedrijvigheid hebben geen hinder van elkaar.





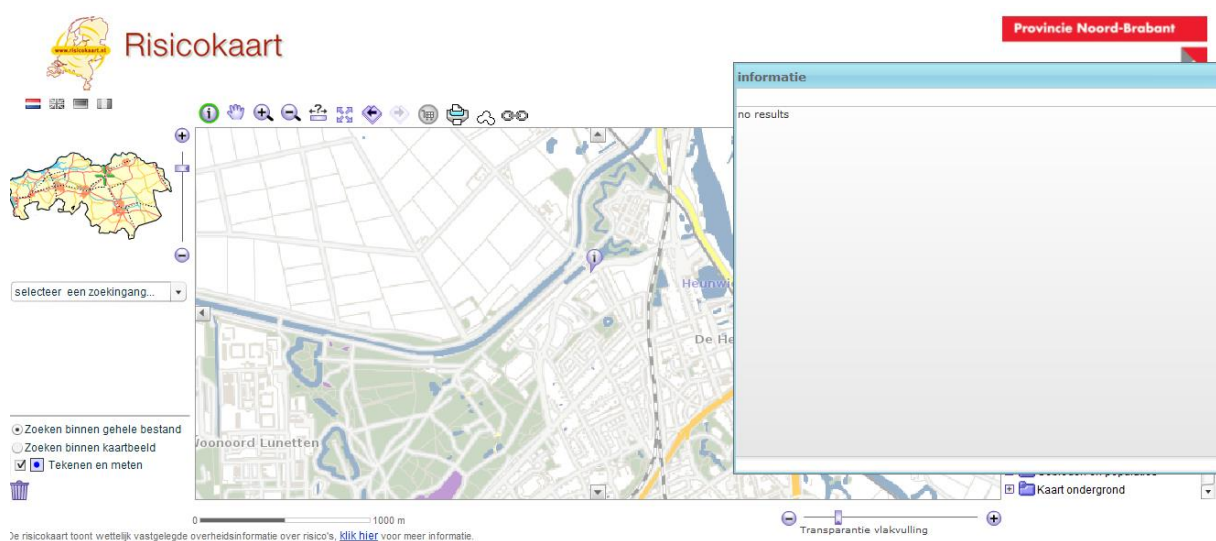
#### 4.9 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is beoordeeld in het 'moederplan'. Bij besluit van 4 juli 2006 heeft het college verklaard kennis genomen te hebben van de inhoud van de verantwoordingsparagraaf m.b.t. het groepsrisico. Het college besloot tevens dat zij de verantwoording neemt voor het restrisico. Het restrisico wijzigt niet/nauwelijks met onderhavig plan.

Het vigerend bestemmingsplan stelt dat er geen kwetsbare bestemmingen worden overlapt door de  $10^{-6}$  contour van het spoor. Daarin is bij het opstellen van het moederplan al rekening gehouden met mogelijke woningbouw op de te ontwikkelen locatie. Aldus zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Al zijn de richtlijnen de laatste jaren aangepast, de afstand blijft groot genoeg. Er is nog steeds geen overlap.









Er zijn verder geen andere risicobronnen nabij het plangebied, zo geeft de Risicokaart aan.

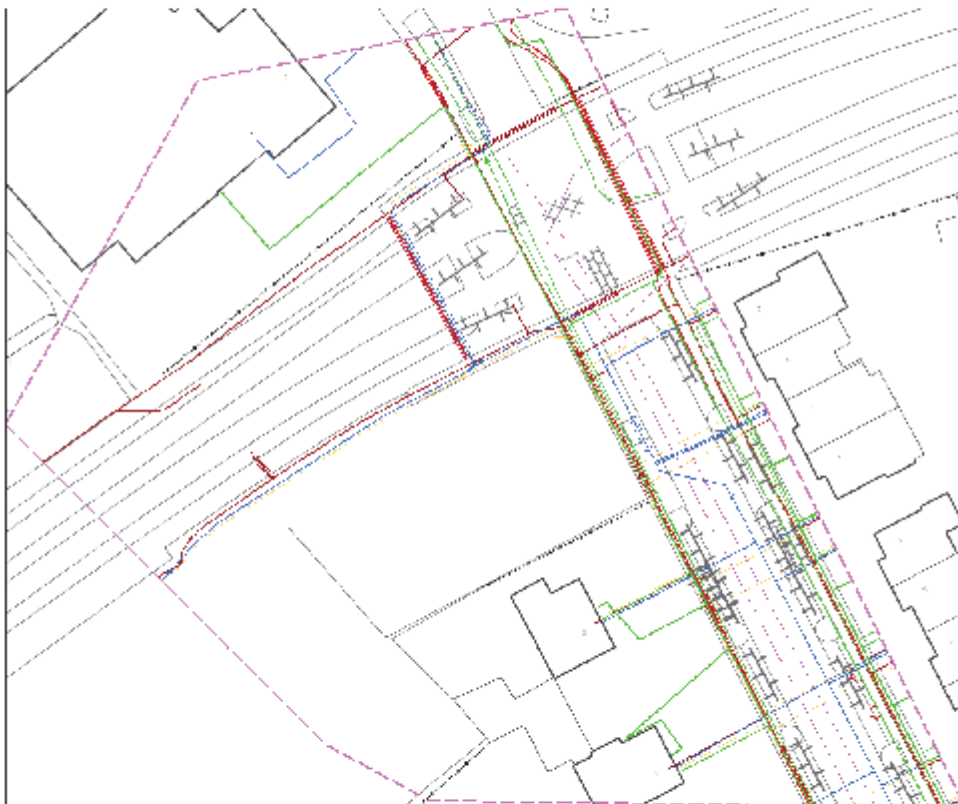


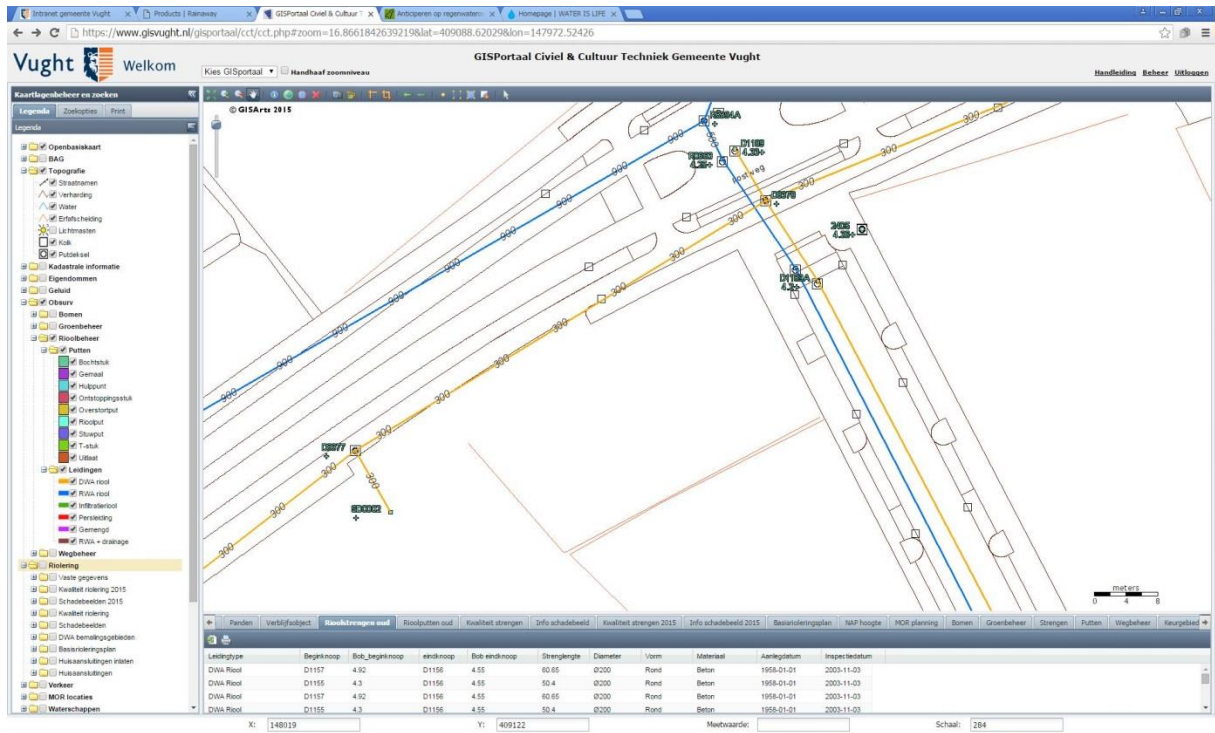
#### 4.10 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Op 17 oktober 2014 is een KLIC-melding gedaan voor het plangebied. Hieruit zijn geen conflicten geconstateerd met de plannen.



KLIC-melding 9805970463210 140050289 - 1		Aanvraagdatum 14-10-2014	Blz. 1 van 10
Verzamelaar (als thema's)		Status: Levering compleet	14-10-2014 14:12
 De afbeelding is niet beschikbaar.	 De afbeelding is niet beschikbaar.	 De afbeelding is niet beschikbaar.	 De afbeelding is niet beschikbaar.
 De afbeelding is niet beschikbaar.	 De afbeelding is niet beschikbaar.	 De afbeelding is niet beschikbaar.	 De afbeelding is niet beschikbaar.





Riolotekening gemeente Vught, DWA is geel, HWA is blauw

## H5 Het plan

Voor het braakliggend stuk grond op de hoek van de Postweg – Kampdijklaan te Vught is een plan gemaakt om hier 2 vrijstaande woningen te bouwen.

Als eerste wordt de situering inzichtelijk gemaakt, met de kadastrale gevolgen. Daarna de aanzichten van de gevels en plattegronden. Vervolgens de bereikbaarheid middels verkeer en parkeren. Groen en water zover van toepassing volgen daarna. Als laatste de mogelijke ruimtelijke effecten.

### 5.1 Situering



#### Situering bouwplan

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend en er is geen verhard oppervlak aanwezig. Voorheen is het plangebied als parkeerplaats gebruikt voor het naast gelegen restaurant. Ten bate daarvan was het plangebied deels verhard met open bestrating: klinkers.

Het plangebied bestaat nu uit het kadastrale nummer Vught, sectie K, perceelnummers 1928 en 1930. 1928 is groot 28 m<sup>2</sup>. Dit deel wordt geruild met de gemeente Vught voor 16 m<sup>2</sup> van perceel 1929. Perceelnummer 1930 is 930 m<sup>2</sup> groot. Aldus is het plangebied groot 946 m<sup>2</sup>, gelijk te verdelen over 2 percelen.



Bron: Uittreksel Kadastrale Kaart

## 5.2 De gevels en plattegronden

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van 2 vrijstaande woningen met ruime tuin en oprijlaan. Voor het ontwerp is gekozen voor de sfeer van statige herenhuizen, waarvan er nog veel te vinden zijn in Vught. Alle gevelaanzichten en plattegronden staan in de bijlage 8 en 9.



Gevelaanzicht straatzijde Kampdijklaan 68





Geveleanzicht straatzijde Postweg ong.

### 5.3 Verkeer en parkeren

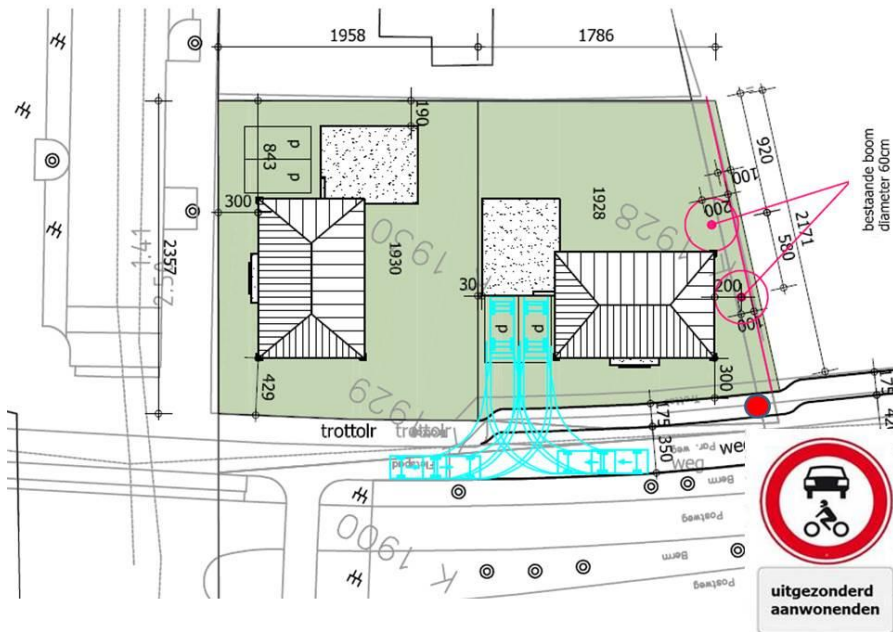
De woning aan de Kampdijkklaan zal ontsloten worden op de Kampdijkklaan. De woning aan de Postweg zal ontsloten worden aan de parallelweg van de Postweg.

Voor beide woningen wordt een nieuwe inrit aangelegd. De huidige wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer dat de 2 woningen genereren op te vangen.

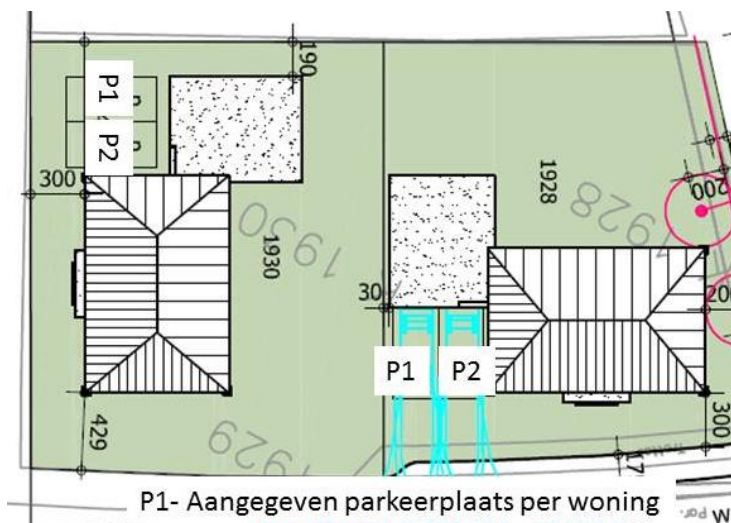


Voor de ontsluiting van de woning aan de Postweg moet gebruik worden gemaakt van het fietspad. Het gebruik van het fietspad is in onderstaande tekening aangegeven. Hiertoe is toestemming verleend door de gemeente. Waar nodig wordt de openbare ruimte hierop aangepast. De toestemming wordt aangegeven meidels de borden RVV C12: Gesloten voor alle motorvoertuigen en het onderbord Uitgezonderd aanwonenden.





Vanuit het parkeerbeleid moet een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning worden aangehouden voor de vrijstaande woningen. Er is bij beide woningen voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



#### 5.4 Groen en water

Ten opzichte van tuinen van de huidige nabij gelegen woningen zal het bouwpeil 20 cm hoger zijn. De tuin zal middels een geleidelijk verloop zo veel mogelijk aansluiten op het maaiveld van de omgeving, zodat de huidige geohydrologische situatie zo min mogelijk wordt verstoord. Een inrichting van de tuinen is niet bekend.

#### 5.5 Ruimtelijke effecten

De hoek Kampdijklaan – Postweg verbindt het oude Vught met het voormalige kazerneterrein. De voorgestelde ontwikkeling is de eerste ontwikkeling voor het zicht als entree vanuit het buitengebied. De klassieke bebouwing aan de Kampdijklaan wordt met de plannen afgemaakt. De nieuwe statige huizen zorgen voor een verbinding tussen oud en mogelijk straks nieuw aan de Postweg. Hoe de verdere ontwikkeling eruit gaat zien is onbekend. Met de nu geplande statige herenhuizen kan zowel een aansluiting van moderne als klassieke bouwstijl, zonder enige hinder van elkaar te hebben.

## H6 Haalbaarheid

### 6.1 Financiële haalbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten en risico's voor rekening van de aanvrager komen. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten (waaronder planschade) op afdoende wijze vastgelegd.

### 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan is op maatschappelijke haalbaarheid getoetst. In de planfase is het plan besproken met omwonenden. Er is vooroverleg geweest met de provincie en het waterschap. Zij hebben beiden akkoord gegeven op het ontwerpplan.

## H7 Procedure

Deze Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld als onderbouwing bij een aan te vragen omgevingsvergunning. Het betreft hier een uitgebreide omgevingsvergunning, conform afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Voorafgaande aan het opstellen van deze Ruimtelijke Onderbouwing is er overleg geweest met de gemeente Vught. Voor het opstellen van de Waterparagraaf is het Waterschap De Dommel geraadpleegd. Door derden is onderzoek verricht op het gebied van akoestiek, archeologie, bodem en flora - fauna.

Bij goedkeuring van Ruimtelijke Onderbouwing door de gemeente Vught, zal deze samen met de omgevingsvergunning als ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gelegd worden. In deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden.

Daarna is het aan het college van burgemeester en wethouders om een besluit te nemen over de definitieve omgevingsvergunning.

## Bijlagen

Bijlage 1 Flora en Fauna onderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Mer-scan

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek geluidwering van gevels

Bijlage 7 Bodem

Bijlage 8 Ontwerp Kampdijklaan 68

Bijlage 9 Ontwerp Postweg ong.