
Ruimtelyke onderbouwing – Overkapping over padelbanen Oude Rijksweg 30B, Breskens

Inhoudsopgave

1. Samenvatting	3
2. Bestaand ruimtelijk beleid	4
3. Beschrijving van het initiatief en toetsing aan bestaand ruimtelijk beleid	5
4. Anticiperen nieuw omgevingsplan	8
5. Waarborging ruimtelijke kwaliteit.....	9
6. Participatie, individueel en algemeen belang	12
7. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid	13
8. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie.....	14
Bijlagen	15

1. Samenvatting

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een verzoek om afwijking van de maatvoering ten behoeve van de realisatie van een overkapping over twee padelbanen op het perceel Oude Rijksweg 30B te Breskens, gemeente Sluis. Het doel van de overkapping is het verlengd gebruik van de sportvoorziening gedurende het hele jaar, met bescherming tegen weersinvloeden en beperking van geluidsoverdracht richting de omgeving. Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Omgevingswet is voor deze activiteit een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist.

Het initiatief voorziet in een overkapping waarvan de goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage de in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Kom Breskens) toegestane maxima beperkt overschrijden. De afwijking blijft binnen de in dat plan opgenomen maximale afwijkingsmogelijkheid van 10 %.

Op grond van de regels van het voormalig bestemmingsplan mag het bevoegd gezag afwijken met ten hoogste 10 % van deze maatvoering.

Medewerking tot afwijking binnen de maximale afwijkingsmarge van 10% bij de verlening van een omgevingsvergunning wordt daarom gevraagd op grond van Hoofdstuk 3, Artikel 26, sub a van het geldende omgevingsplan.

2. Bestaand ruimtelijk beleid

Locatie: Sportpark T.V. De Boskreek, Oude Rijksweg 30B ,4511 HW, Breskens

Kadastraal: Gemeente Sluis, OBG00-EB-2543

Omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Sluis

Bestemmingsplan: Kom Breskens, bestemming Sport (Artikel 13)

Een overzicht van de huidige kadastrale situatie [1] en nieuwe kadastrale situatie [2] is aanwezig in de bijlage. De overkapping over de padelbanen bevindt zich op het terrein van T.V. De Boskreek, welke gelegen is binnen het bestemmingsplan “Kom Breskens” met de bestemming Sport, welke onderdeel is van tijdelijke omgevingsplan “Omgevingsplan Gemeente Sluis”. Binnen dit bestemmingsplan is het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Op dit perceel gelden in het bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan Gemeente Sluis, de volgende maatvoeringsregels:

- Maximale goothoogte: 4,0 m
- Maximale bouwhoogte: 8,0 m (artikel 13, Paragraaf 13.2.2 sub a)
- Maximale bebouwingspercentage: 5%

Een overkapping ten behoeve van de sportfunctie past functioneel binnen deze bestemming; het initiatief is uitvoerbaar binnen de kaders van:

- De Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het provinciaal omgevingsbeleid van Zeeland, waarin versterking van bestaande recreatie en sportfuncties wordt gestimuleerd
- Het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Sluis, waarin behoud van leefkwaliteit en het beperken van hinder voor omwonenden wordt nagestreefd.

De bouw van een overkapping ondersteunt dit beleid, omdat de voorziening hinderbeperkend werkt en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het streven naar multifunctioneel en duurzaam gebruik van sportlocaties.

3. Beschrijving van het initiatief en toetsing aan bestaand ruimtelijk beleid

Het initiatief betreft het realiseren van een overkapping boven padelbaan 2 (bestaand) en padelbaan 3 (nieuw aan te leggen) op het sportcomplex van T.V. De Boskreek te Breskens. Padel is de afgelopen jaren sterk in populariteit toegenomen. Door de explosieve groei van het ledenaantal (meer dan een verdubbeling sinds aanleg van padelbaan 1) schiet de huidige capaciteit van twee banen tekort om alle leden voldoende speelmogelijkheden te bieden. Met de beoogde derde baan en overkapping wordt de capaciteit uitgebreid en wordt het hele jaar door gebruik van de banen mogelijk, ongeacht weersomstandigheden. Daarnaast is de overkapping, in combinatie met een transparante (geluidswerende) wand nodig voor het minimaliseren van geluidsoverlast richting de omgeving. Een algemeen overzicht van de plannen is weergegeven in bijlagen [A1] en [A2].

De naast elkaar liggende, parallelle banen [2], [4] worden overkapt door een structuur van 23.2m breed en 25m lang. De beoogde overkapping wordt uitgevoerd met een zadeldak, heeft een goothoogte van 4,4 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. De constructie wordt uitgevoerd in geanodiseerd aluminium in combinatie met een transparant en lichtdoorlatend pvc-canvas, en zal een oppervlakte van 580 m² overkappen. De zijwanden boven een hoogte 3m alsmede het dak worden volledig uitgevoerd in wit, lichtdoorlatend canvas. Verder wordt de constructie zo uitgevoerd dat het transparante pvc-membraam rondom tot een hoogte van 3m kan worden opgerold, om een open geheel te kunnen creëren in de zomermaanden. Enkel de wand waarin de deur zit verwerkt zal niet opgerold kunnen worden. Twee afbeeldingen met voorbeelden van de Multi-air constructie is te vinden in de bijlage, waarop duidelijk het transparante en lichtdoorlatende canvas onderscheiden kunnen worden.

Verder zal een glazen geluidsmuur (bestaande uit onderdelen standaard padelkooi) naast de bestaande padelbaan worden gebouwd om verdere geluidsreductie te realiseren; zie ook ruimtelijke onderbouwing geluidswand.

Onderbouwing

Tijdens het spelen van Padel is de vrije hoogte boven de baan essentieel voor het spel, aangezien hoge ballen en lobs een cruciaal onderdeel zijn van het spelverloop. Omdat

een beperkte hoogte de speelkwaliteit en het wedstrijdniveau zou beperken, is de minimale hoogte om op nationaal niveau wedstrijden en competitie te mogen spelen vastgelegd door de KNLTB:

In "Accomodatiebepalingen Padel (2024, KNLTB) [3]" stelt de KNLTB de volgende eis aan de minimale vrije hoogte boven het speelveld voor een categorie B hal (laagste criterium):

"B categorie: minimale vrije hoogte 6 meter over het hele speelveld. In een B categorie hal mogen wedstrijden van nationaal (club)niveau georganiseerd worden.*

* Uitzonderingsregel

In afwijking van de gestelde eis van een minimale vrije hoogte van 6 meter over het hele speelveld geldt (uitsluitend) voor zadeldakconstructies een afwijkende maatvoering aan de kopse kant van de kooi (achterwand). Daarbij geldt dat de hoogte vanaf de achterwand tot de servicelijn moet oplopen naar 6 meter. Indien sprake van geïntegreerde lichtmasten in de kooi met een (standaard)hoogte van 6 meter kan dit als referentiemaat worden aangehouden."

Zoals de vorige paragraaf beschreven, is de afwijking in goothoogte en bouwhoogte dus noodzakelijk om voldoende vrije speelruimte boven de servicelijn te waarborgen (eis KNLTB) en tegelijkertijd de bouwtechnische en constructieve eisen van de overkapping te waarborgen. Een overzicht van de overkapping en de vrije speelhoogte boven de banen is weergegeven in bijlage [4].

Toetsing

Het totale bebouwde oppervlak zal toenemen van een huidig bebouwd oppervlak van 172 m² (clubgebouw) naar een totaal bebouwd oppervlak van 172 m² + 580 m² (overkapping) = 752 m², of 9.8% van het totale perceeloppervlak. [2]

Het bestemmingsplan Kom Breskens, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan "Omgevingsplan Gemeente Sluis", bevat de mogelijkheid om op grond van Hoofdstuk 3, Artikel 26, sub a af te wijken van de voorgeschreven maten tot maximaal 10%. De voorgenomen overkapping overschrijdt deze waarden beperkt:

- Goothoogte: 4,4 m (afwijking 0,4 m / 10%)
- Bouwhoogte: 8,5 m (afwijking 0,5 m / 6,25%)

- Bebouwingspercentage: 9,8% (afwijking 4,8% / binnen redelijke beleidsruimte)

De aangevraagde afwijkingen blijven binnen deze bandbreedte en zijn derhalve beleidsmatig inpasbaar.

4. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Het initiatief sluit aan bij gemeentelijke en provinciale beleidsdoelen op het gebied van sport, gezondheid en leefbaarheid. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het streven naar multifunctioneel en duurzaam gebruik van sportlocaties. De gemeente Sluis werkt gefaseerd aan de integratie van het tijdelijk deel in één samenhangend nieuw omgevingsplan. De onderhavige locatie zal naar verwachting worden aangeduid als “sport”, waarbij de mogelijkheid voor overkappingen of licht bouwkundige voorzieningen gangbaar is.

Het verzoek sluit aan op deze beleidsontwikkeling:

- De maatvoering blijft binnen de toegestane afwijkingsmarges;
- De functie sport/recreatie blijft ongewijzigd;
- Het initiatief draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik (intensiever gebruik van bestaand sportterrein, geen nieuw ruimtebeslag).

Er is daarmee aanleiding om anticiperend medewerking te verlenen, in lijn met de toekomstige ontwikkelingsrichting van het omgevingsplan.

5. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

De overkapping wordt geplaatst binnen het bestaande sportcomplex aan de Oude Rijksweg 30B, op ruime afstand van de openbare weg en voldoende afstand van de kadastrale grens. De constructie heeft een lichte, open vormgeving met een neutrale kleurstelling die aansluit bij de bestaande sportinfrastructuur (padelbanen, hekwerk).

De overkapping wordt uitgevoerd met een aluminium en een combinatie van witte, semi-transparante dakpanelen en transparante zijwanden, passend bij de sportieve uitstraling van het terrein. Het ontwerp is functioneel vormgegeven en visueel rustig ingepast binnen het bestaande ensemble.

Vanaf de Oude Rijksweg is de overkapping nauwelijks zichtbaar door aanwezigheid van hoge bebossing en bomen, waardoor het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast. Het complex blijft herkenbaar als sportvoorziening binnen de dorpsrand van Breskens

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

De overkapping heeft geen negatieve invloed op de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Integendeel: door het beperken van geluidsoverlast wordt het woongenot van de omgeving juist verbeterd.

Verkeer en parkeren

De realisatie van de geluidswand heeft geen invloed op de verkeers- of parkeersituatie. Het gebruik van de padelbanen blijft gelijk en de bestaande parkeergelegenheid blijft gehandhaafd, conform de parkeernormen van de gemeente Sluis.

Advies ruimtelijke kwaliteit

Het initiatief is reeds voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. In het vooroverleg is een positief advies (akkoord) afgegeven door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit voor de overkapping [5].

Milieu - geluid

De geluidswand heeft een positieve invloed op het milieu en de omgeving, omdat deze de geluidsemisatie van de padelbanen reduceert. Verder is in het kader van deze aanvraag is een uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd door een erkend akoestisch onderzoeksbureau. De geluidsbelasting van de padelbanen met overkapping is gemodelleerd, waarbij rekening is gehouden met reflectie, afscherming en het specifieke karakter van padelgeluid. Het onderzoek is uitgevoerd conform de methodiek uit de Handreiking Padel en Geluid (uitgave van de Rijksoverheid), en het bijbehorende rapport is opgenomen in de bijlage [5] [6] bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het rapport concludeert dat in de nieuwe situatie – met twee overkapte padelbanen en een geluidsscherm langs padelbaan 1 – bij alle woningen wordt voldaan aan de grenswaarden met betrekking tot sportgeluid. Het beoordelingsniveau in de avondperiode bedraagt 45 dB(A), inclusief de verplichte toeslag voor impulsachtig geluid. Daarmee wordt voldaan aan de normstelling voor sportgeluid in gemengd gebied, alsmede Hoofdstuk 3, paragraaf 3.9 van het geldende bestemmingsplan.

Verder blijkt uit de berekeningen blijkt dat de potentiële bijdrage van (incidenteel) stemgeluid (EFTAL) maximaal 0.5 dB(A) is ten opzichte van het sportgeluid. Deze toename is niet hoorbaar voor het menselijk oor, omdat het onder de waarnemingsdrempel ligt en daardoor verwaarloosbaar.

Het onderzoek toont aan dat het geluid van Padel, ondanks het toevoegen van een extra padelbaan, veel minder waarneembaar zal zijn dan in de huidige situatie, waarin geen klachten van de woonomgeving bekend zijn. Met inachtneming van deze conclusie alsmede de passages in het geldende bestemmingsplan betreffende geluid kan dus redelijkerwijs worden gesteld dat geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Milieu - licht

Licht: Door de aanleg van een extra padelbaan en het realiseren van een overkapping over zowel de nieuwe als een bestaande baan, verandert de lichtuitstraling in beperkte mate. Doordat één van de bestaande buitenbanen overkapt wordt, zal de directe lichtemissie naar de omgeving afnemen. Er worden geen extra lichtmasten buiten de overkapping geplaatst en verlichting blijft binnen de overkapping gericht op

de speelvelden. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten op het milieuaspect licht te verwachten.

Milieu - hemelwaterafvoer

De overkapping zal worden voorzien van geïntegreerde dakgoten langs de randen. Deze goten vangen het hemelwater van het PVC-dak op en leiden dit gecontroleerd af via verticale standleidingen. De leidingen worden aangesloten op de aanwezige waterafvoer van het sportpark, die is ingericht voor de opvang en verwerking van regenwater. Door deze aansluiting wordt voorkomen dat hemelwater ongecontroleerd op het speelveld of omliggend terrein terechtkomt. Hiermee wordt wateroverlast vermeden en blijft het terrein goed bruikbaar, ook bij hevige neerslag.

6. Participatie, individueel en algemeen belang

Omwonenden zijn op 16 en 17 april uitgenodigd en zijn persoonlijk geïnformeerd over het plan. Tijdens deze bijeenkomsten is het plan toegelicht middels een uitgebreide presentatie met ruimte voor vragen en discussie. Tijdens deze avonden zijn er geen bezwaren geuit; integendeel, de reacties over het plan waren positief.

Het individuele belang van de initiatiefnemer (T.V. De Boskreek) is gelegen in het verbeteren van de speelomstandigheden en het beperken van geluidsoverlast voor spelers en omwonenden. Het algemene belang van de gemeente richt zich op een veilige, leefbare en aantrekkelijke omgeving waarin overlast tot een minimum wordt beperkt.

Het initiatief ondersteunt dit gemeentelijk belang door hinderbeperking te realiseren. Er zijn geen negatieve effecten op openbare orde, veiligheid of natuurwaarden. De overkapping bevindt zich binnen bestaand verhard terrein en leidt niet tot aantasting van landschappelijke of ecologische waarden. De belangenafweging valt daarmee positief uit voor het verlenen van medewerking.

7. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Het toestaan van een beperkte overschrijding van de hoogte- en bebouwingsmaten is in lijn met eerdere gemeentelijke praktijk en de afwijkingsregels uit het bestemmingsplan.

Het verzoek voldoet daarmee aan het beginsel van rechtsgelijkheid: vergelijkbare situaties worden op gelijke wijze beoordeeld. Daarnaast wordt de rechtszekerheid van omwonenden geborgd, omdat de planologische impact gering is, visuele hinder uitblijft en de bestaande functie behouden blijft. De overkapping is een gebruikelijke en maatschappelijk aanvaardbare voorziening, passend binnen de gemeentelijke beleidslijn om sportfaciliteiten toekomstbestendig te maken.

8. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie

Het initiatief betreft een particuliere investering binnen een bestaand sportterrein, bijgestaan door de Gemeente Sluis en BOSA. De realisatie is economisch uitvoerbaar en wordt verder volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Aangezien de overkapping hinderbeperkend werkt en geen negatieve invloed heeft op de waarde of bruikbaarheid van omliggende percelen, is niet te verwachten dat schade optreedt.

Bijlagen

- [1] Overzicht bestaande kadastrale situatie T.V. De Boskreek - T.V. de Boskreek - Overzicht bestaande kadastrale situatie.pdf
- [2] Overzicht nieuwe kadastrale situatie T.V. De Boskreek - T.V. de Boskreek - Overzicht nieuwe kadastrale situatie.pdf
- [3] Accommodatiebepalingen Padel: "Vereisten voor de bouw van padelbanen", mei 2025. - Accommodatiebepalingen padel.pdf
- [4] Vrije hoogtes speelveld - A2_breskens_aanzicht_16052025
- [5] Advies ruimtelijke kwaliteit DSL
- [6] Handreiking Padel en Geluid
- [7] Akoestisch onderzoek Tennisvereniging De Boskreek te Breskens