

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Nummer: Z23 - 271678

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanleggen van een parkeerterrein en het toevoegen van een waterberging. De aanvraag gaat over het kadastraal perceel, sectie E nummer 1.316 en is gelegen nabij Industrieweg 1 te Helvoirt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z23 - 271678.

Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Dit volgt uit het overgangsrecht bij de Omgevingswet, dat is vastgelegd in artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het in strijd handelen met het bestemmingsplan, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Inspraakreactie

Naar aanleiding van de aanvraag hebben we diverse reacties ontvangen, die we hebben betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. Samengevat kunnen de inspraakreacties als volgt worden beschreven:

- Ernstige inbreuk op het woongenot en aantasting van privacy en waardedaling van de woningen
- Ernstige gevolgen voor geluidsoverlast, lichthinder
- Het plan leidt tot een uitbreiding van het industrieterrein
- De aanleg van een wadi kan op het bestaande industrieterrein worden gerealiseerd, door het plaatsen van kratten onder de bestaande verharding
- In de directe omgeving bevindt zich een steenuil

Bij de overwegingen zullen we nader ingaan op de belangen van de omwonende en de mogelijke gevolgen daarvan.

Overwegingen “handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening”

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De aanvraag ziet op het wijzigen van de bestemming van een agrarisch perceel, lokaal bekend als sectie C, nummer 1.316 met een oppervlakte van 3.500 m², waarbinnen het navolgende wordt gerealiseerd:
 - o het realiseren van parkeervoorziening met 38 parkeerplaatsen met een verhard oppervlakte van 975 m², die enkel gebruikt zal worden voor het parkeren van de voertuigen van personeelsleden, die werkzaam zijn bij het bedrijf aan de Industrieweg 1, 2, 2a en 2b te Helvoirt

- het aanleggen van een wadi ten westen van de parkeerplaatsen met een oppervlakte van 1.060 m², waarvan 130 m² verdiept wordt aangelegd tot 1,40 meter onder het maaiveld. Het overig gedeelte heeft een diepte van 20 centimeter onder het maaiveld;
- Het aanleggen van een wadi met een oppervlakte van 465 m² aan het noordelijk deel van de parkeerplaatsen met een diepte van 20 centimeter onder het maaiveld;
- Het aanleggen van ondergrondse riolering met een totale lengte van ca. 60 meter wat benodigd is voor de afwatering van het hemelwater.
- het aanleggen van een grondwal tot 1 meter boven het maaiveld dat wordt voorzien van diverse beplanting ter afscherming van de parkeervoorziening.

Voor de gevraagde voorzieningen is een toestemming noodzakelijk voor de activiteiten, 'Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.

- De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022 en heeft daarbinnen de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen beperkingen veehouderij, staldering, groenblauwe mantel en attentiezone waterhuishouding. De gebiedsaanduidingen beperkingen veehouderij en staldering zijn op de gevraagde activiteiten niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een veehouderij.
- Op dit moment is het perceel landbouwkundig in gebruik. Daarnaast hebben wij een toestemming verleend voor het opslaan van zand voor een bepaalde periode. De periode hangt samen met voorliggende aanvraag, omdat de opgeslagen grond gebruikt wordt voor het realiseren van dit verzoek.
- Het gebruiken van een gedeelte van het terrein als parkeerplaats is op grond van artikel 7.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022 niet toegestaan. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a lid c is het mogelijk medewerking te verlenen aan het verzoek, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zullen wij nader motiveren, waarom wij van mening zijn, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- In 2021 hebben wij besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van een parkeervoorziening met waterretentie en landschappelijke inpassing. Door de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van het bedrijf van Van Schijndel heeft er een toename van het verhard oppervlakte plaatsgevonden. Door het gedeeltelijk afkoppelen van één van de bedrijfshallen en de nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen wordt het hemelwater in het gebied gehouden, hetgeen de waterhuishouding en de natuur ten goede komt. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing bij aan de doelstellingen van de Groenvisie en wordt het industrieterrein voor een gedeelte onttrokken aan het zichtbeeld.
- Een parkeervoorziening wordt beschouwd als milieucategorie 2 inrichting, waarbij geluid de belangrijkste maatstaf is. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De dichtst nabij gelegen woning van derden is gelegen op een afstand van 147 meter. Dat betekent dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand, waardoor wij een nader onderzoek voor geluid niet noodzakelijk achten. Daarnaast hebben wij in de voorschriften vastgelegd dat de medewerkers het parkeerterrein stapvoets moeten op- en afrijden om geluidoverlast naar de omgeving zo veel als mogelijk te voorkomen.
- Binnen de groenblauwe mantel is het aanleggen van verhardingen in beginsel niet wenselijk. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat door de aanleg van de wadi en de landschappelijke inpassing bijdraagt aan het behoud en versterking van het watersysteem als de landschappelijke waarden en kenmerken. Wij kunnen de hierin opgenomen motivering ondersteunen en hebben in de voorschriften geborgd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden.

- Het gebied kenmerkt zich door zijn openheid met daarbinnen lijnvormige struwelen. Een grondwal past daar in beginsel niet binnen.. De mogelijke gevolgen voor de beschermde soorten zijn onderzocht in de flora en faunaonderzoek dat als bijlage 9 aan de aanvraag is toegevoegd. Hieruit volgt dat er geen negatieve gevolgen ontstaan, als rekening wordt gehouden met de navolgende maatregelen:
 - o De werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen dan wel onder toezicht van een broedvogelschouw en de constatering hierin opvolgen;
 - o De werkzaamheden enkel overdag tussen zonsopkomst en zonsondergang, zodat er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van kunstlicht;
 - o Rekening te houden met de algemene zorgplicht ter bescherming van eventuele andere voorkomende beschermde soorten.
- Daarnaast is het gebied een bekend leefgebied van de steenuil. Ter bescherming van deze soort is bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met voorzieningen, die bijdragen aan het behoud van de soort. Zo worden er hoogteverschillen opgenomen, genoeg bomen en houten palen geplaatst. Daarnaast wordt het open terrein voorzien van bloemrijk grasland. Omdat mogelijke gevolgen voor de soort niet kunnen worden uitgesloten, is er naast voorliggende toestemming tevens een toestemming voor het aspect Natura2000 soortenbescherming noodzakelijk. Zonder deze toestemming kan het project niet worden uitgevoerd. Naar onze mening zijn voor de ruimtelijke afweging voldoende inspanningen verricht ter behoud van de soort. De in het rapport opgenomen maatregelen worden als een voorwaarde aan de vergunning verbonden.
- Voor wat betreft de gebiedsbescherming blijkt dat:
 - o Niet op voorhand kan worden uitgesloten dat door verstoringfactoren van o.a. vermeting en verzuring negatieve effecten op Natura2000 gebieden kunnen ontstaan. Dat betekent dat er naast voorliggende toestemming tevens een toestemming in het kader van het aspect Natura2000 - gebiedsbescherming moet worden verkregen. Zonder deze toestemming is het plan onuitvoerbaar;
 - o Het plangebied niet is gelegen binnen NNN gebied, waardoor er geen negatieve gevolgen voor de aanwezige waarden daar zullen optreden;
 - o Er kapwerkzaamheden noodzakelijk zijn, maar hiervoor geen vergunningplicht van toepassing is.
- Voor het afvoeren van hemelwater is er in het plan een waterafvoer en infiltratievoorziening opgenomen, kortweg wadi. Een wadi bergt het regenwater dat in dit geval afkomstig is van het parkeerterrein en een gedeelte van de bestaande bedrijfsloods, lokaal bekend als Industrieweg 2 te Helvoirt. Het regenwater wordt vervolgens gezuiverd en kan dan infiltreren in de ondergrond. De aanleg van een wadi heeft een positieve bijdrage om wateroverlast en droogte te voorkomen en draagt ook positief bij aan de natuurontwikkeling ter plaatse.
- Uit de beoordeling van het uitgevoerde vooronderzoek, het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek en de uitgevoerde partijkeuringen blijkt dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geen onaanvaardbare risico's oplevert voor het voorgenomen toekomstig bodemgebruik en dit als volgt nader kan worden gemotiveerd:
 - o Uit de partijkeuringen blijkt dat zowel de partij boven- als de partij ondergrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Dit betekent dat negatieve beïnvloeding van de milieu hygiënische kwaliteit van onderliggende bodem ter plaatse van de opgeslagen partijen boven en ondergrond is te verwaarlozen. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.
 - o In paragraaf 5.1.1 Bodemkwaliteit van de Ruimtelijke onderbouwing wordt alleen gerefereerd aan de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek en de uitgevoerde partijkeuring van het depot met ondergrond uit 2021. De paragraaf dient te worden

aangevuld met de resultaten en conclusies van het begin 2024 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek en de begin 2024 uitgevoerde partijkeuringen.

- Op basis van alle onderzoeksresultaten van het uitgevoerde vooronderzoek, het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek en de uitgevoerde partijkeuringen kan zoals al terecht in de onderbouwing wordt geconcludeerd, dat vanuit het milieuaspect bodem er geen (financiële) belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied.
- Aanvullend wordt geadviseerd dat het hergebruik binnen het plangebied of elders van de nog aanwezige beide depots met boven- en ondergrond dient te voldoen aan het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving, en het Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (versie december 2023). Omdat beide partijen voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur, zijn deze vrij toepasbaar.
- Er een dialoog heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden en hieruit is naar voren gekomen dat de omgeving zich niet dan wel met aanpassingen kan vinden in het voorstel. Omwonenden hebben een alternatief voorstel aangeleverd dat de aanvrager heeft afgewogen. De financiële economische haalbaarheid voor het alternatief was niet realistisch, omdat er meerdere percelen van derden moesten worden aangekocht en het zou leiden tot extra milieubelemmeringen. Als college kunnen we hierin meegaan. Wel zijn we van mening dat de mogelijke overlast naar de omgeving zoveel als mogelijk moet worden beschermd. Hierin heeft de aanvrager in zijn plan ook invulling gegeven en zullen wij nader borgen in de voorschriften.
- Uit artikel 50.4 van het vigerende bestemmingsplan Vught 2022 volgt dat het plan tevens moet voldoen aan de archeologische waarden binnen het gebied. De locatie is gelegen binnen de waarde-archeologie 5. Hierin is opgenomen dat als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 250 m² en die dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld er een archeologisch onderzoek moet worden verricht. De uit te voeren werkzaamheden bestaan uit graafwerkzaamheden, het aanbrengen van beplanting, het ophogen en egaliseren van gronden en het graven van een retentievoorziening. De uit te voeren werkzaamheden overschrijden weliswaar de oppervlakte van 250 m², maar worden niet voor een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 0,3 meter onder maaiveld uitgevoerd. Om voornoemde reden is er geen sprake van een vergunningplicht, zoals bedoeld in artikel 7.3.1 van het paraplubestemmingsplan Archeologie.
- de aanvraag voldoet aan de voorschriften zoals deze gesteld zijn in hoofdstuk 1 en de paragrafen 3.2 en 3.3 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen “uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De vergunningplicht ziet enkel op de aanleg van een retentievoorziening, die binnen het perceel lokaal bekend als sectie C, nummer 1.316 met een oppervlakte van 230 m² wordt aangelegd. Specifiek gaat het om de navolgende werkzaamheden:
 - o De aanleg van een wadi met een oppervlakte van 130 m², die verdiept wordt aangelegd op 1,40 onder maaiveld.
 - o Het aanleggen van een riolering over een lengte van 60 meter met een breedte van 2 meter, die dieper wordt aangelegd dan 0,3 meter.
 - o De aanleg van een wadi met een oppervlakte van 100 m², dat op maaiveldhoogte wordt aangelegd.
- Op grond van artikel 7.6.1 onder h is het verboden om een retentievoorziening zonder vergunning aan te leggen;
- Medewerking met de aanleg van een retentievoorziening is mogelijk mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- Bij de aanvraag is als bijlage 1, 3, 4 en 5 een landschapsplan toegevoegd. Uit dit plan blijkt dat het landschap met de voorgestelde beplanting voldoende wordt versterkt en er daarom geen bezwaren bestaan tegen de aanleg van de voorgestelde retentievoorziening;
- Daarnaast hebben wij in de voorschriften geborgd dat het landschapsplan en de retentievoorziening (wadi) moet worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. handelen in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo)
2. uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder b van de Wabo)

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Binnen het kadastraal perceel, sectie C nummer 1.316 mag een parkeervoorziening worden gerealiseerd voor maximaal 38 parkeerplaatsen, die enkel van maandag tot en met vrijdag in de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur) mag worden gebruikt voor het stallen van voertuigen van medewerkers, die werkzaam zijn bij de Industrieweg 1, 2, 2a en 2b te Helvoirt.
2. De parkeervoorziening moet zijn voorzien van een huisreglement waarop tenminste staat vermeld dat ze het parkeerterrein stapvoets moeten op- en afrijden en geen gebruik mogen maken van de claxon.
3. De parkeervoorziening mag zijn voorzien van loop- en rijverlichting, waarbij voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
 - a. geen belemmering vormt voor flora en fauna, waaronder vleermuizen en steenuil.

- b. de loop- en rijverlichting enkel naar het parkeerterrein mag richten en het de omgeving niet mag verlichten.
 - c. voorzien van een tijdschakelaar waarbij de verlichting slechts enkele minuten is ingeschakeld bij het op- en afrijden van de parkeerplaats.
4. Het landschapsplan, die als bijlage 1, 3, 4 en 5 aan de aanvraag is toegevoegd moet in het eerste volgende plantseizoen worden aangelegd en in stand worden gehouden.
5. De in de quickscan flora en fauna opgenomen adviezen en aanbevelingen, die als bijlage 9 aan de aanvraag is toegevoegd, moeten worden opgevolgd en in stand worden gehouden
6. Ter plaatse moet de wadi voor de afwatering van het hemelwater afkomstig van het gehele parkeerterrein en de bestaande loods van Industrieweg 2 te Helvoirt met een inhoud van tenminste 250 m³ worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier met OLO kenmerk 8277101, met ontvangstdatum 20 december 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing, kenmerk VKL09, laatst gewijzigd 29 januari 2025 met ontvangstdatum 29 januari 2025;
- Bij de ruimtelijke onderbouwing behorende de navolgende bijlagen:
 - Bijlage 1 Inrichtingsschets, laatst gewijzigd 26 mei 2025 met ontvangstdatum 2 juni 2025
 - Bijlage 2 Rioolontwerp, laatst gewijzigd 15 mei 2025 met ontvangstdatum 3 juni 2025;
 - Bijlage 3 Landschappelijke analyse, laatst gewijzigd 31 juli 2024 met ontvangstdatum 2 juni 2025;
 - Bijlage 4 Beplantingsplan, laatst gewijzigd 26 mei 2025, met ontvangstdatum 2 juni 2025;
 - Bijlage 5 Beplantingslijst, laatst gewijzigd 31 juli 2024, met ontvangstdatum 2 juni 2025;
 - Bijlage 6 Bestemmingsvlak, laatst gewijzigd 29 januari 2025;
 - Bijlage 7 Notitie Bodemkwaliteit, rapportnummer MIL24.009_20240215_VKL209_Notitie bodemkwaliteit.v1.0, laatst gewijzigd 15 februari 2024, bestaande uit:
 - Bodem vooronderzoek, projectnummer VKL209, laatst gewijzigd 26 november 2021;
 - Rapport Partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit Industrieweg 4 te Helvoirt, projectnummer 20210264, AGEL adviseurs, datum 20 juli 2021;
 - Rapport Partijkeuring depot (2x) grond Industrieweg ong. Helvoirt, rapportnummer K2420008, De Klinker Milieu Adviesbureau, datum 6 februari 2024;
 - Rapport Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 Industrieweg (ong.) Helvoirt, projectcode K2410046, De Klinker Milieu Adviesbureau, datum 6 februari 2024
 - Paragraaf 5.1.1 Bodemkwaliteit van de Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Industrieweg (ong.) Helvoirt, projectnummer VKL209, Kragten B.V, datum 2 juni 2025.
 - Bijlage 8 stikstofdepositie – onderzoek + bijbehorende AERIUS-berekeningen, rapportnummer 20250128-VKL209-RAP-STD-2.1, laatst gewijzigd 28 januari 2025 met ontvangstdatum 2 juni 2025;

- Bijlage 9 Quicksan flora en fauna, rapportnummer 20240527-VKL209-FnFVerkennd.FF.Onderzoek.V3.0, laatst gewijzigd 27 mei 2024 met ontvangstdatum 2 juni 2025;
- Bijlage 10 Watertoets, kenmerk VKL209, laatst gewijzigd 28 mei 2025 met ontvangstdatum 2 juni 2025
- Bijlage 11 Omgevingsdialoog, laatst gewijzigd 4 april 2023 met ontvangstdatum 2 juni 2025

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 3 juli 2025

Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

Ingrid Reijnders
Beleidsmedewerker Vergunningen
Team Vergunningen en Veiligheid
Afdeling Dienstverlening

ONTWERP