

Onderbouwing bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Datum: 11-11-2025

Parallelweg 10a, Helvoirt

Foto: Natuurgebied Het Diessens Broek, stroomgebied van de Reusel, N2000- Kempenland-West





DATUM 20 augustus 2025

PROJECTLEIDER 
PROJECTNUMMER VUGPAR010

AUTEUR Van Doormaal Advies B.V.





1. INHOUDSOPGAVE

1. Inhoudsopgave	3
2. Voorwoord	5
3. Inleiding	6
3.1 Aanleiding	6
3.2 Ligging planlocatie	7
3.3 Leeswijzer	8
4. Beschrijving van het project en zijn omgeving	9
4.1 Huidige situatie	9
4.1.1 Feitelijk situatie	9
4.1.2 Relevante regels omgevingsplan	11
4.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)	13
4.2 Toekomstige situatie	14
4.2.1 Ontwikkeling	14
4.3 Milieueffectrapportage	20
5. Beleidskader en toetsing daaraan	22
5.1 Rijk	22
5.2 Provincie	22
5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	22
5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	23
5.2.3 Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap	25
5.2.4 Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit	25
5.3 Regio	27
5.3.1 Woondeal	27
5.3.2 Regionale Energie- en Strategie	27
5.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering	27
5.4 Gemeente	27
5.4.1 Omgevingsvisie Vught	27
5.4.2 Groenvisie gemeente Vught 2023-2033	32
5.4.3 Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024	36
5.4.4 Omgevingsplan gemeente Vught	37
6. Beoordelingsregels waaronder instructieregels	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Bodemkwaliteit	39
6.3 Beschermen van de waterbelangen	40
6.3.1 Wettelijk kader	40
6.3.2 Waterschapsverordening	40
6.3.3 Gemeentelijk beleid	40



6.3.4	Watertoets	41
6.4	Cultuurhistorie	47
6.5	Archeologie	47
6.6	Bedrijven- en milieuzonering	48
6.7	Geur (door veehouderijen)	48
6.8	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	49
6.8.1	Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	49
6.8.2	Geitenhouderijen	50
6.8.3	Spuitzones	50
6.9	Kwaliteit van de buitenlucht	51
6.9.1	Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)	51
6.9.2	Blootstelling aan verontreiniging	52
6.10	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	54
6.11	Trillingen	54
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	55
6.13	Mobiliteit en parkeren	56
6.14	Natuur	59
6.15	Flora en fauna	61
6.16	Waarborgen van de veiligheid	63
6.17	Licht en windhinder	64
6.18	Duurzaamheid	64
7.	Te doorlopen vergunningprocedure	66
8.	Participatie	67
8.1	Verplichte participatie	67
8.2	Participatie omgeving	67
9.	Economische uitvoerbaarheid	68
9.1	Inleiding	68
9.2	Kostenverhaal	68
10.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	69
11.	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan	70
12.	bijlagen	71
12.1	Bijlage 1 Conceptverbeelding;	71
12.2	Bijlage 2 Verkeersonderzoek;	71
12.3	Bijlage 3 Parkeeronderbouwing;	71
12.4	Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase;	71
12.5	Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase.	71



2. VOORWOORD

De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) beschrijft en bevat:

- de aan te vragen omgevingsplanactiviteiten;
- de overwegingen tot verlening of weigering;
- het besluit (het dictum);
- eventuele voorschriften;
- bijlage(n).

Dit betreft de onderbouwing bij de complete bopa (aanvraag).

Wat wordt in de bijlage bij de omgevingsvergunning beschreven?

In de opgenomen hoofdstukken wordt ingegaan op:

- de huidige en toekomstige situatie;
- de wijze waarop vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie;
- toetsing van het project aan het relevante beleid;
- toetsing van het project aan de relevante beoordelingsregels;
- de financiële aspecten van het project;
- de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).



3. INLEIDING

3.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Parallelweg 10a te Helvoirt. De planlocatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom en grenzend aan bestaand stedelijk gebied van de kern Helvoirt en aan het sportpark van Helvoirt. Binnen de planlocatie is tot circa 2020 een manege geëxploiteerd, waarna de bebouwing leeg is komen te staan. Bebouwing binnen het plangebied betreft een tweetal agrarische bedrijfsgebouwen in de hoedanigheid van een paardenstal (manege) en een loods/schuur. De resterende gronden behorende tot het plangebied zijn ingericht als erf en grotendeels voorzien van erfverharding.

Om leegstand en verpaupering van de planlocatie te voorkomen, is de initiatiefnemer opzoek gegaan naar een passende herontwikkeling. Vanwege de ligging grenzend aan stedelijk gebied van de kern Helvoirt en het sportpark van Helvoirt en de toenemende maatschappelijke behoefte aan voorzieningen gericht op sport, gezondheid en ontmoeting, is de initiatiefnemer voornemens om de leegstaande paardenstal (manege) te herontwikkelen naar een sportfunctie. Vanwege de toegenomen populariteit van padel, de omstandigheid dat binnen de kern Helvoirt momenteel geen padelbanen aanwezig zijn en binnen het huidige sportpark bij het tenniscomplex onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van padelbanen, is de initiatiefnemer voornemens om de leegstaande paardenstal (manege) te herontwikkelen naar een sportfunctie in de hoedanigheid van vijf indoor padelbanen met aanhorigheden.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Vught. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waardoor onder meer het onderliggende bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” hier nog altijd onderdeel vanuit maakt. Aan de locatie is overeenkomstig het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” een agrarische functie toegekend, waarbij de gronden behorende tot het plangebied deels zijn voorzien van een bouwvlak. Hierbinnen is onder meer de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan en daarnaast is vanwege de functieaanduiding ‘paardenhouderij’ ter plaatse tevens een paardenhouderijbedrijf toegestaan. De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader.

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen middels een verzoek om voorbeoordeling kenbaar gemaakt aan de gemeente Vught. De gemeente Vught heeft bij schrijven van 26 november 2024 aangegeven dat in principe onder voorwaarden medewerking verleend kan worden aan het ombouwen van een paardenstal tot 5 overdekte padelbanen. Dit onder de voorwaarden dat:

- Een onderbouwing Bopa wordt aangeleverd die aantoont dat wordt voldaan aan ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties);
- Parkeren volledig op eigen terrein wordt geregeld;
- De padelbaan geen geurgevoelig object mag worden.

Nadien heeft de gemeente Vught per e-mail van 5 juni 2025 nog aangegeven welke onderdelen uit een standaard onderbouwing voor een Bopa niet van toepassing zijn op de onderhavige casus.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit betekent dat om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Vught afgeweken dient te worden. Middels onderhavige onderbouwing wordt onder meer gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van onder meer de provincie Noord-Brabant en het Rijk.



3.2 Ligging planlocatie

De planlocatie aan de Parallelweg 10a te Helvoirt bevindt zich planologisch in het buitengebied van de kern Helvoirt binnen de gemeente Vught. Echter, de planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom en grenzend aan bestaand stedelijk gebied en maakt door de reeds aanwezige intensieve bebouwing binnen het plangebied en het aangrenzende perceel aan de Parallelweg 10b te Helvoirt feitelijk reeds onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. De ligging laat zich verder omschrijven als gelegen aan de overwegend noordoostelijke zijde van de kern Helvoirt nabij de Broekleij en grenzend aan het sportpark van Helvoirt.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie E, nummer 1368 en kent een grootte van circa 3.420 m².

De planlocatie is aan overwegend noordelijke/noordwestelijke zijde gelegen aan de Parallelweg. De Parallelweg betreft een lokale doodlopende ontsluitingsweg die voornamelijk ontsluiting biedt aan bestemmingsverkeer in de richting van enkele bedrijfsperven, woonfuncties en agrarische functies aan de Parallelweg. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van nabijgelegen kernen, alsook een luchtfoto met kadastrale aanduiding.



Figuur 1: Ligging planlocatie nabij nabijgelegen kernen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Figuur 2: Luchtfoto met kadastrale duiding plangebied (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

3.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 5 beschrijft het project getoetst aan de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 6 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels. Hoofdstuk 7 t/m 9 bevat de te doorlopen vergunningsprocedure, participatie en financiële aspecten van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als et-fal) en bevat hoofdstuk 11 een voorstel voor het opnemen van het initiatief in het Omgevingsplan. Hoofdstuk 12 betreft de bijlagen.



4. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

4.1 Huidige situatie

4.1.1 Feitelijke situatie

Bebouwing

De planlocatie betreft een agrarische bedrijfslocatie waarbinnen tot circa 2020 een manege is geëxploiteerd. Ter plaatse is een agrarisch bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van circa 2.470 m². Binnen dit agrarisch bouwvlak is de navolgende bebouwing aanwezig:

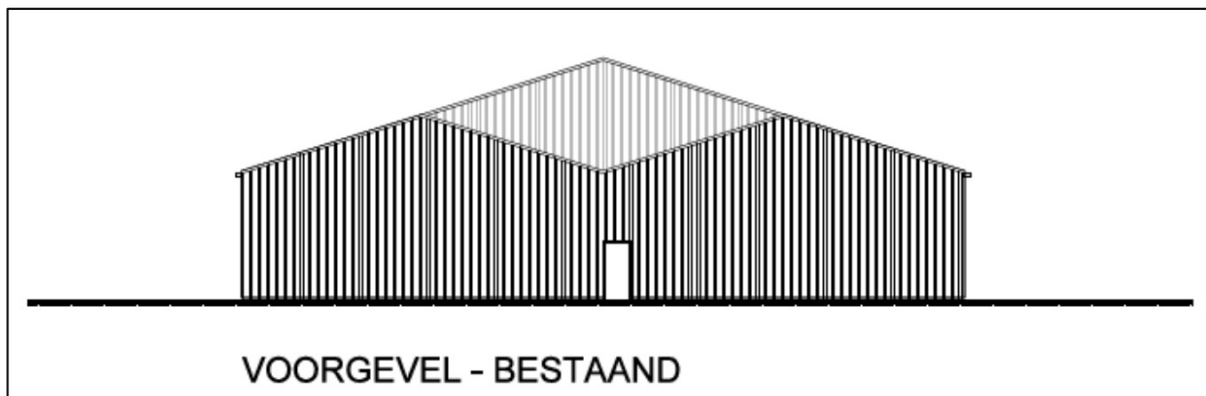
- Eén paardenstal (manege) met een oppervlakte van circa 1.625 m² en een goot- en bouwhoogte van circa 4,5 meter, respectievelijk 8,5 meter;
- Eén loods/schuur met een oppervlakte van circa 460 m².

Verder zijn de gronden rondom de agrarische bedrijfsgebouwen voornamelijk ingericht als erf en voorzien van erfverharding. Ter plaatse is geen sprake van de aanwezigheid van vermeldenswaardige groenstructuren of houtopstanden.

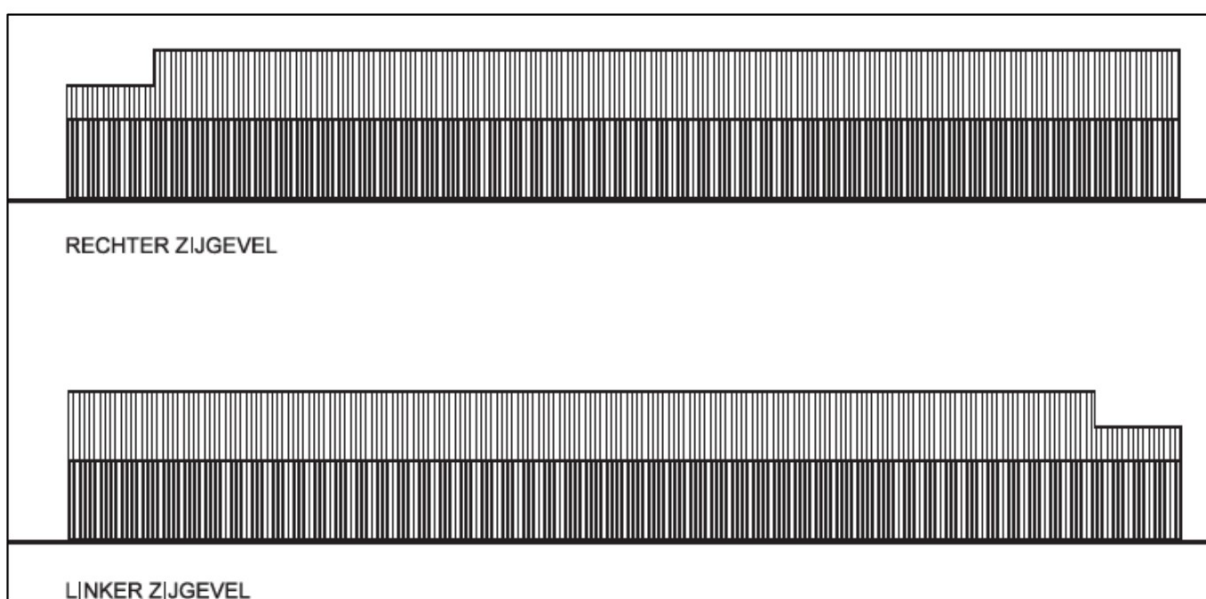
In het onderstaande zijn enkele afbeeldingen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen, te weten een luchtfoto, enkele gevelaanzichten en het straatbeeld.



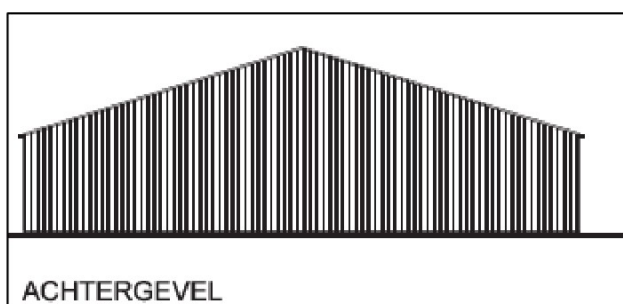
Figuur 3: Luchtfoto met duiding aanwezige bebouwing (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 4: Voorgevelaanzicht bestaande paardenstal (manege)



Figuur 5: Rechter- en linkerzijgevelaanzicht bestaande paardenstal (manege)



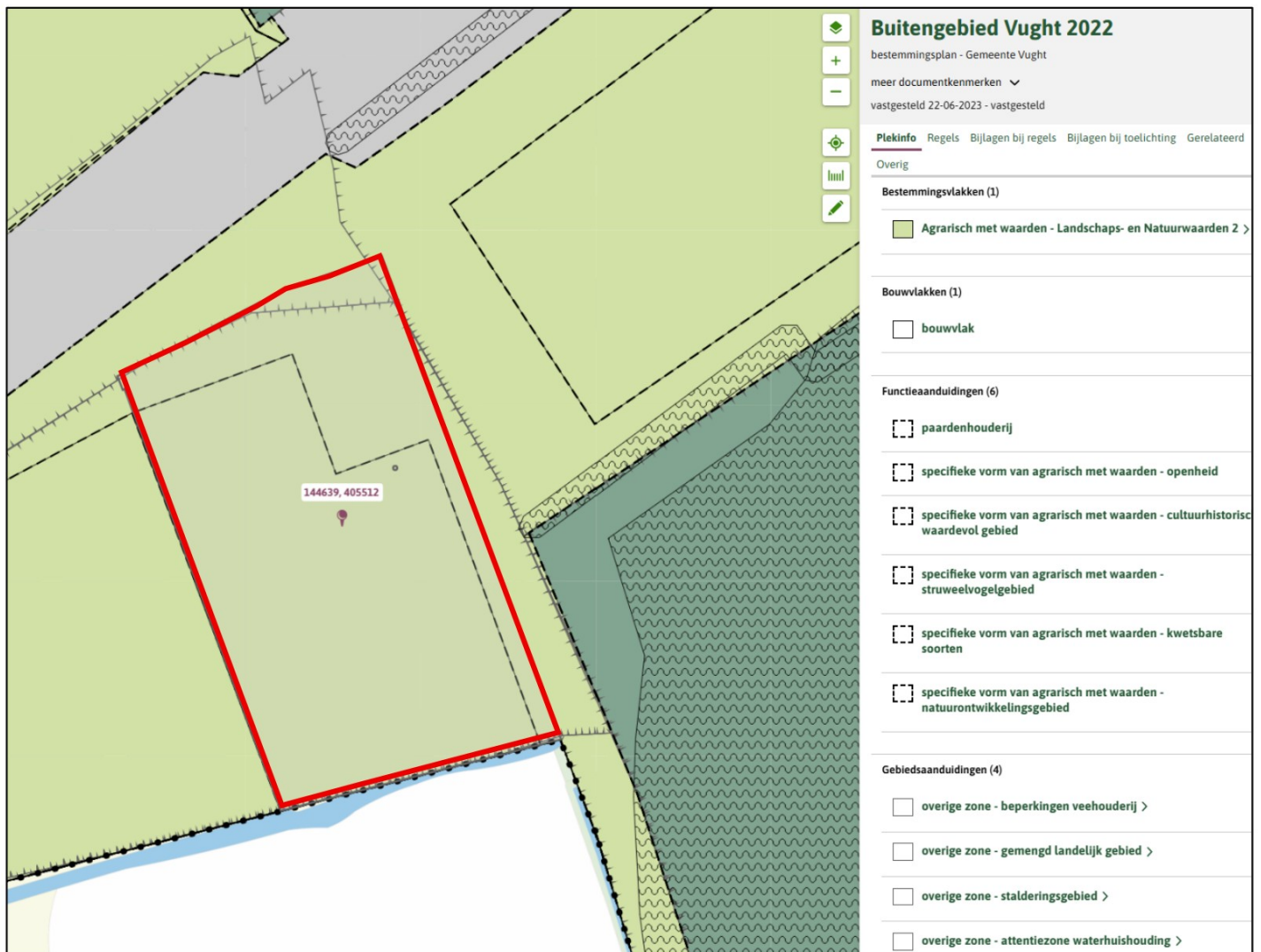
Figuur 6: Achtergevelaanzicht bestaande paardenstal (manege)



Figuur 7: Straatbeeld vanuit de Parallelweg met zicht op de paardenstal (manege)

4.1.2 Relevante regels omgevingsplan

In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Vught van toepassing op het plangebied. Voornoemd Omgevingsplan is op 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden. Dit betreft een zogenaamd Omgevingsplan van rechtswege. Een dergelijk Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Gelet hierop maakt het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” (vastgesteld op 22 juni 2023) onderdeel uit van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Vught. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen van de vigerende planologische situatie voor de planlocatie.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie plangebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat ter plaatse van de planlocatie een agrarische functie van toepassing is, te weten "Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2". Verder rusten ter plaatse de functieaanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogelgebied', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. Ook zijn ter plaatse de navolgende gebiedsaanduidingen van toepassing 'overige zone beperkingen veehouderij', 'overige zone – gemengd landelijk gebied', 'overige zone – stalderingsgebied' en 'overige zone – attentiezone waterhuishouding'. Ter plaatse is onder meer de exploitatie van grondgebonden agrarische bedrijven met aanhorigheden toegestaan, alsook een paardenhouderijbedrijf vanwege de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Binnen een gedeelte van het plangebied is een bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van circa 2.470 m². Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Overige bedrijfsgebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte bereiken van 7 meter, respectievelijk 10 meter.

De beoogde herontwikkeling van een paardenstal (manege) naar een sportfunctie ten behoeve van de realisatie van vijf indoor padelbanen met aanhorigheden is, gelet op het vorenstaande, niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat bovendien geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Om de beoogde



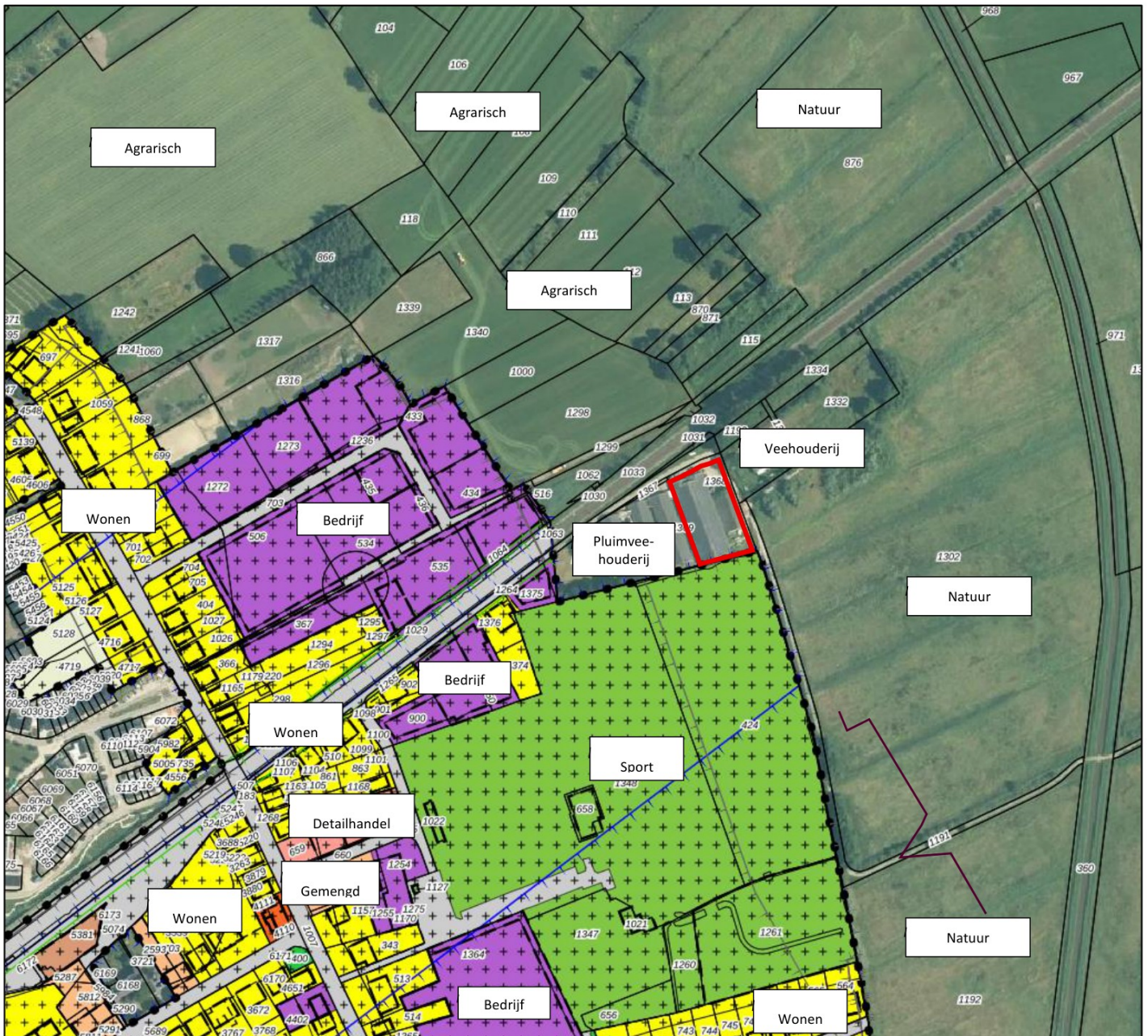
ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Vught te worden afgeweken. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

4.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)

De planlocatie aan de Parallelweg 10a te Helvoirt bevindt zich planologisch in het buitengebied van de kern Helvoirt binnen de gemeente Vught. Echter, de planlocatie bevindt zich grenzend aan bestaand stedelijk gebied en maakt door de reeds aanwezige intensieve bebouwing binnen het plangebied en het aangrenzende perceel aan de Parallelweg 10b te Helvoirt feitelijk reeds onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied.

Wanneer de heersende omgevingskarakteristiek nader in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat de planlocatie is gelegen aan de overwegend noordoostelijke zijde van de kern Helvoirt. Het plangebied bevindt zich in een overgangsgebied tussen bestaand stedelijk gebied van Helvoirt en het buitengebied en is gelegen nabij de Broekleij en grenzend aan het sportpark van Helvoirt. Vanwege de uiteenlopende functies in de directe omgeving is er sprake van een gemengde omgeving. Binnen de directe omgeving van het plangebied komen namelijk een variëteit aan functies voor. Het gaat hierbij met name om stedelijke functies ten zuidwesten van het plangebied, waaronder een sportfunctie in de hoedanigheid van het sportpark ten zuidwesten van het plangebied, diverse niet-agrarische bedrijfsfuncties ten westen van het plangebied, diverse woonfuncties overwegend ten zuidwesten van het plangebied en enkele overige stedelijke functies, waaronder gemengd, detailhandel en maatschappelijk binnen bestaand stedelijk gebied van Helvoirt. Verder komen binnen de directe omgeving van het plangebied tevens een tweetal agrarische bedrijven voor. Het gaat hierbij om een pluimveehouderij direct ten zuidwesten van het plangebied en een veehouderij direct ten noordoosten van het plangebied. Daarnaast laat het gebied overwegend ten oosten van het plangebied zich typeren als het beekdal van de Broekleij met agrarische percelen en natuurfuncties.

In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding van de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan "Kom Helvoirt 2023", nu Omgevingsplan gemeente Vught) opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



Figuur 9 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)

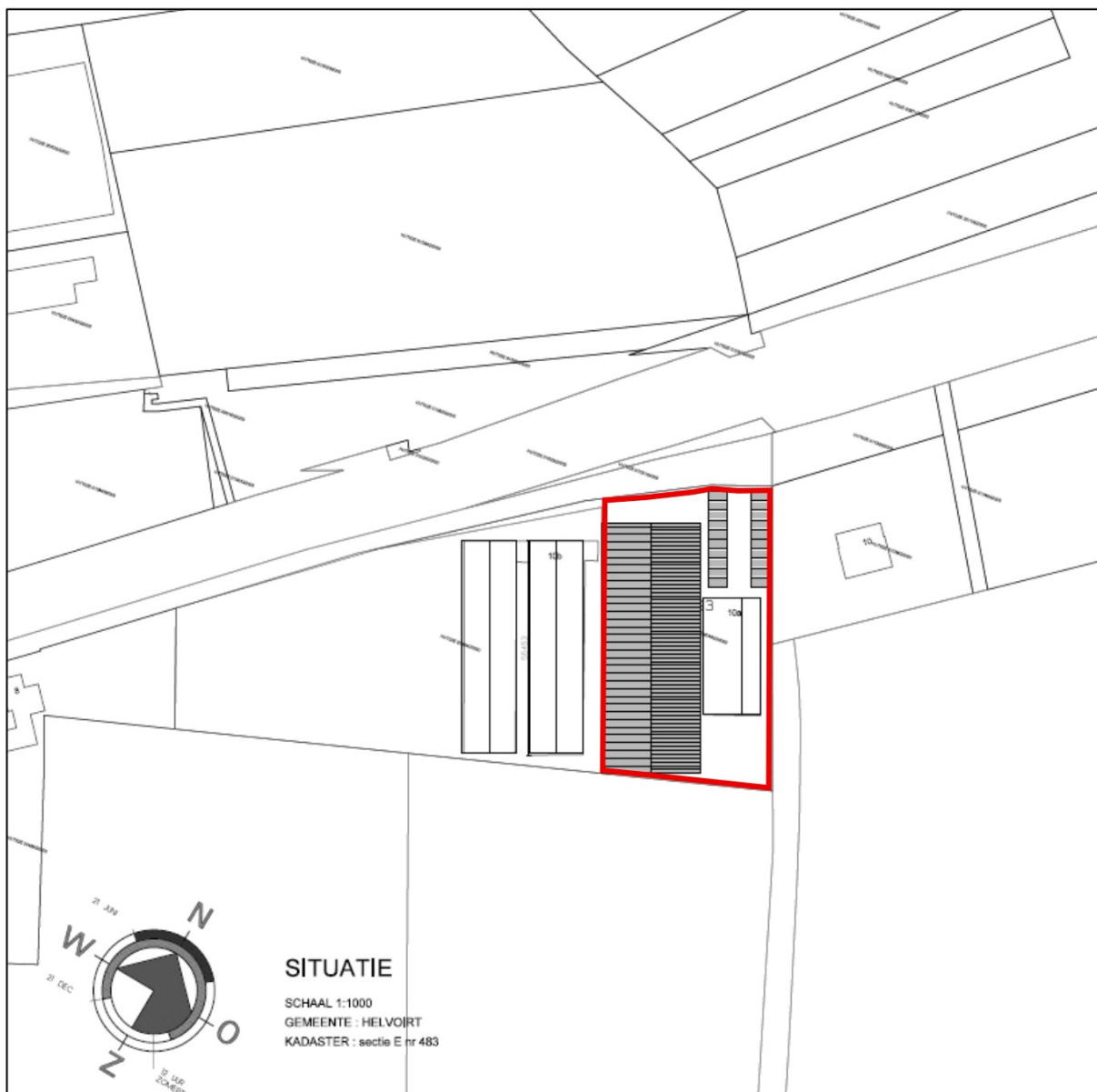
4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Ontwikkeling

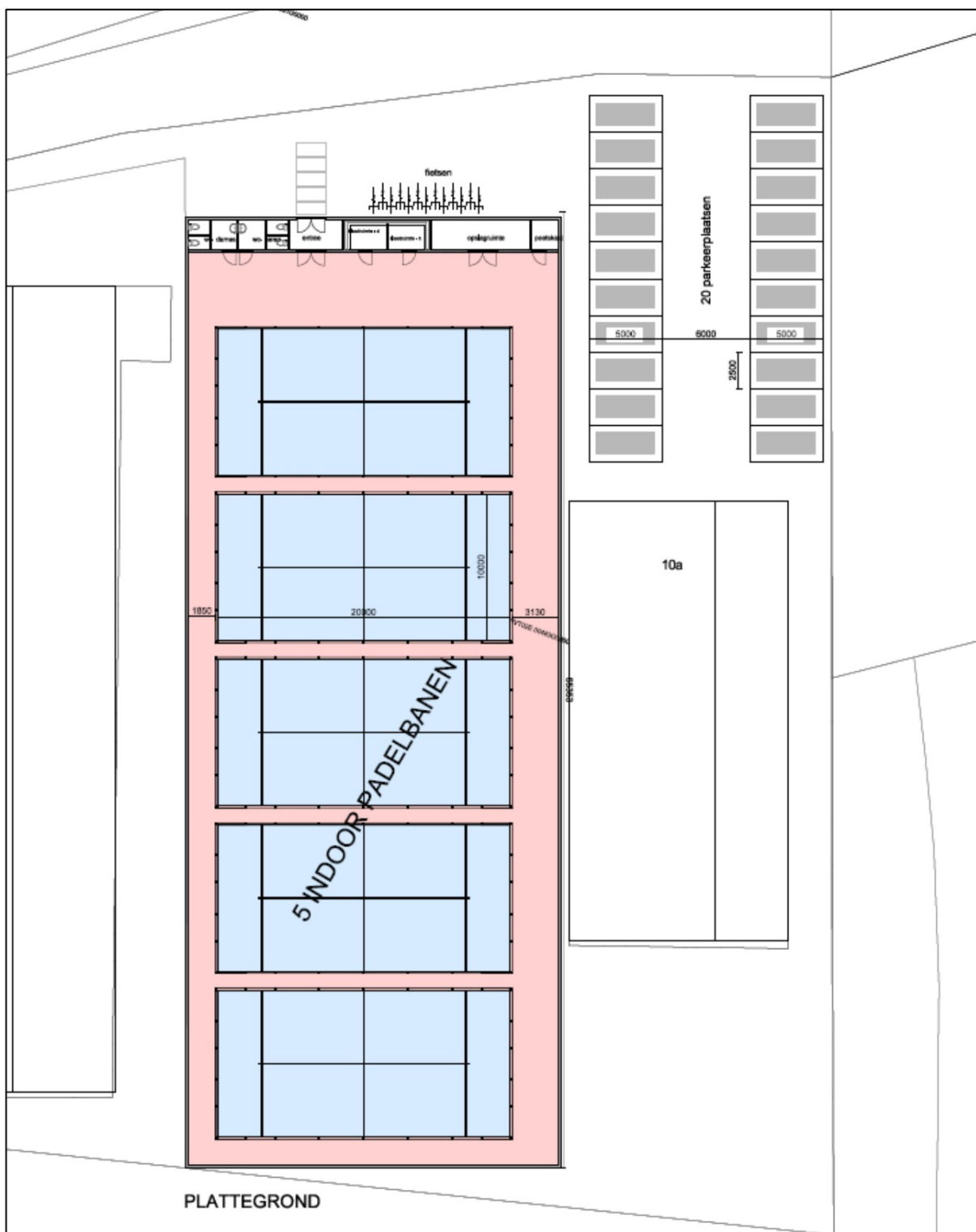
Zoals in de inleiding reeds beknopt is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om een leegstaande paardenstal (manege) met een oppervlakte van circa 1.625 m² te herontwikkelen naar een sportfunctie. Beoogd is om binnen de bestaande bebouwing een vijftal indoor padelbanen te realiseren. Iedere padelbaan is 10 meter breed en 20 meter diep en kent daarmee een oppervlakte van circa 200 m². Verder wordt aan de voorzijde van de bebouwing (de noordwestelijke zijde) voorzien in de komst van gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een toiletruimte, een entree, een kleedruimte en een opslagruimte. Het gaat hierbij in beginsel enkel om een in pandige verbouwing zonder bouwkundige ingrepen aan de buitenzijde. Dit met uitzondering van de realisatie van een nieuwe entree ter plaatse



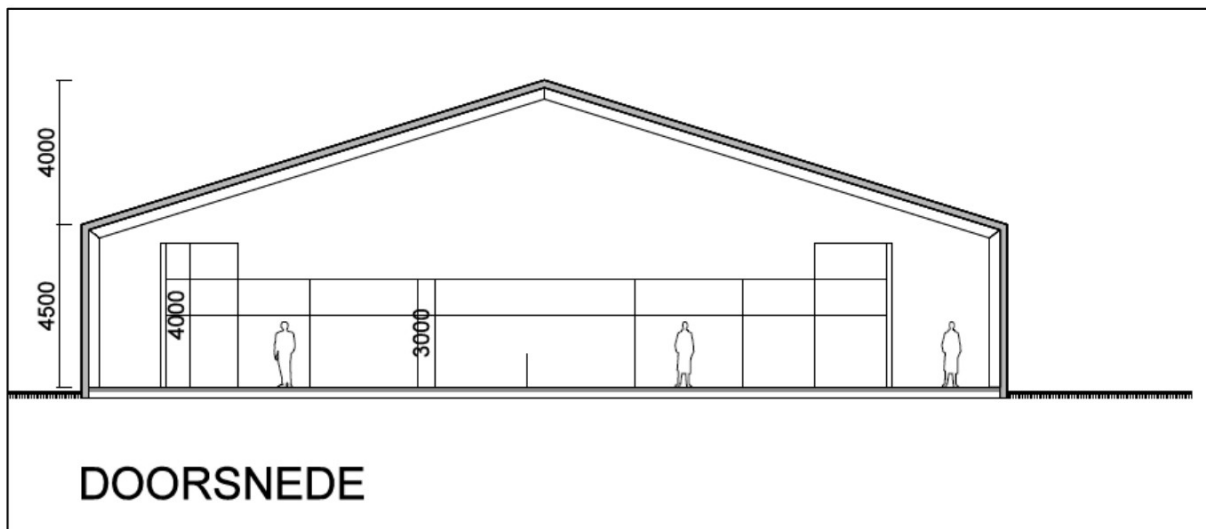
van de voorgevel. Verder wordt aan de noordelijke/noordoostelijke zijde van het plangebied voorzien in parkeervoorzieningen. Het gaat hierbij om de realisatie van 20 parkeerplaatsen voor auto's en een fietsenstalling. het onderstaande zijn enkele afbeeldingen van de beoogde situatie opgenomen.



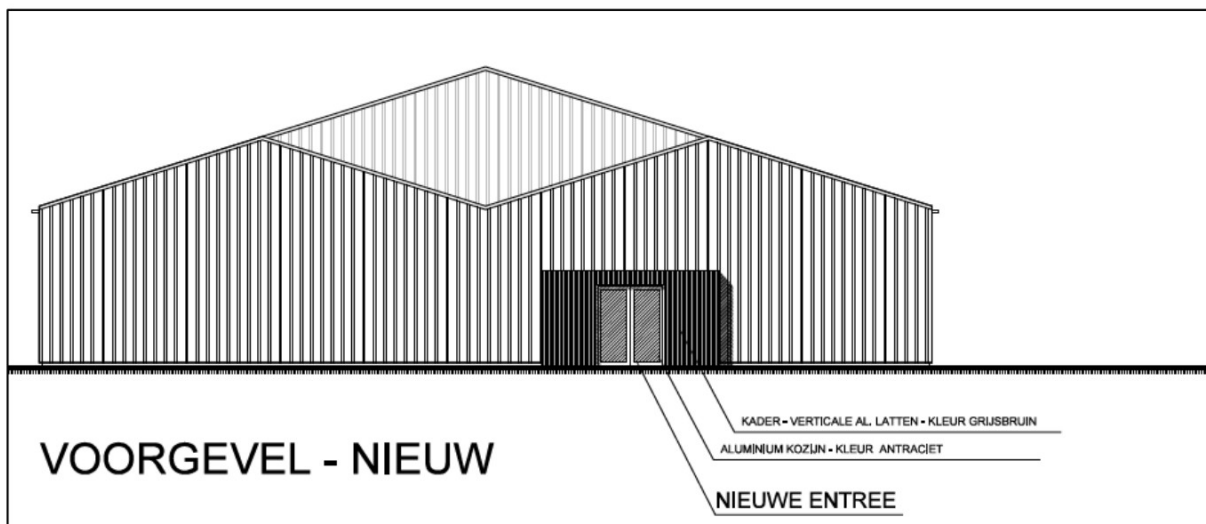
Figuur 10: Uitsnede situatieschets beoogde situatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



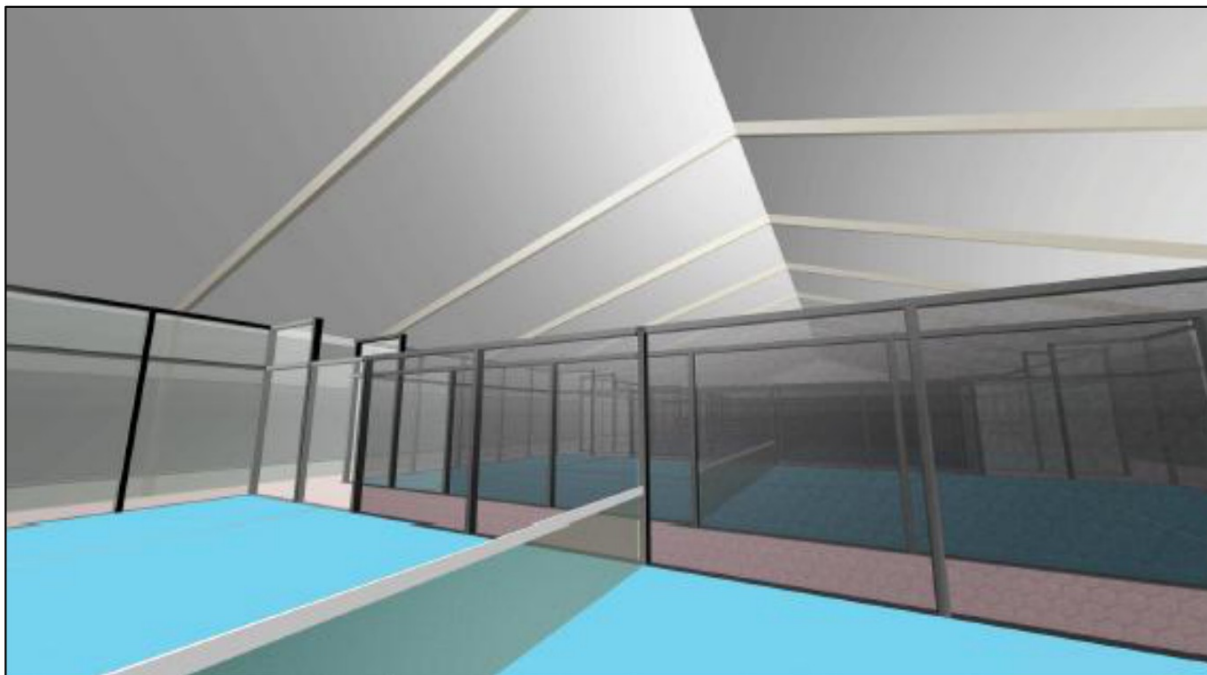
Figuur 11: Plattegrond beoogde situatie



Figuur 12: Doorsnede beoogde situatie



Figuur 13: Voorgevel beoogde situatie



Figuur 14: Impressie binnenzijde beoogde situatie

Volledigheidshalve dient hierbij opgemerkt te worden dat voor de aanwezige loods/schuur nog gezocht wordt naar een passende invulling. Deze loods/schuur blijft vooralsnog leegstaan en maakt daarmee in beginsel geen onderdeel uit van de onderhavige omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze loods/schuur is conform de conceptverbeelding onder voorbehoud en indicatief wel meegenomen als zijnde een sportfunctie. Wanneer de beoogde invulling van de loods/schuur bekend is, zal te zijner tijd afstemming met de gemeente Vught plaatsvinden.

Conceptverbeelding

Verder dient een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op termijn (vanaf 1 januari 2032 binnen vijf jaar) planologisch verankerd te worden in het permanente Omgevingsplan gemeente Vught. Derhalve is een conceptplanverbeelding gemaakt. In het onderstaande is een en ander opgenomen. Tevens is deze planverbeelding als bijlage bij de onderhavige onderbouwing opgenomen.



Conceptverbeelding omgevingsvergunning Parallelweg 10a, Helvoirt



- Enkelbestemming**
Sport
- Bouwvlak**
- Gebiedsaanduiding**
 overige zone - attentiezone waterhuishouding
- Gebiedsaanduiding**
 overige zone - beperkingen veehouderij
- Gebiedsaanduiding**
 overige zone - gemengd landelijk gebied
- Gebiedsaanduiding**
 overige zone - stalderingsgebied

Figuur 15: Conceptverbeelding

Stedenbouw

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, behelst de beoogde ontwikkeling, met uitzondering van de realisatie van een nieuwe entree aan de voorzijde, enkel een inpassende verbouwing zonder bouwkundige ingrepen aan de buitenzijde. Hierdoor past de beoogde bebouwing naar aard, omvang en uitstraling per definitie binnen de omgeving, nu nagenoeg volledig sprake is van handhaving van de bestaande situatie. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling qua stedenbouw passend is binnen de heersende omgevingskarakteristiek en het aldaar van toepassing zijnde straatbeeld. Immers, voor wat betreft het heersende straatbeeld sluit de bebouwing binnen het plangebied aan op de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Parallelweg 10b te Helvoirt. Betreffende het beoogde gebruik wordt aangesloten bij het sportpark van Helvoirt waarbinnen onder meer de voetbalvereniging en de tennisvereniging is gevestigd. Hierdoor ontstaat met de beoogde ontwikkeling een concentratie van sportfuncties, hetgeen passend is ter plaatse van een locatie binnen c.q. grenzend aan stedelijk gebied, waarbij de aanwezige sportfuncties elkaar bovendien onderling kunnen versterken. Ter illustratie zie onderstaande luchtfoto van de beoogde situatie waarop de ruimtelijke samenhang te zien is.



Figuur 16: Luchtfoto omgeving beoogde situatie

4.3 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer(-beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:
 - a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;



b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

Op aangeven van de gemeente Vught is het onderdeel milieueffectrapportage niet van toepassing op de onderhavige aanvraag.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage is niet van toepassing op de onderhavige aanvraag.



5. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

5.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planvoornemen

Met de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

5.2 Provincie

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant



- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie in de hoedanigheid van een paardenhouderij herontwikkeld naar een sportfunctie. Hiermee wordt een passende invulling gevonden voor een manege met aanhorigheden die vanaf circa 2020 leegstaat. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling leegstand en verpaupering voorkomen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de omgevingskwaliteit. Verder heeft het definitief vervallen van de mogelijkheid om binnen de planlocatie een intensief agrarisch bedrijf te exploiteren, waaronder een grondgebonden agrarisch bedrijf en een paardenhouderijbedrijf, een positief effect op de leefomgevingskwaliteit vanwege een afname van emissies. Ook heeft een en ander vanwege een afname van de stikstofdepositie een positief effect op omringende kwetsbare natuurgebieden (Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen) en aldaar voorkomende flora en fauna. Dit maakt dat met de beoogde ontwikkeling tevens een bijdrage wordt geleverd aan de landelijke doelstelling om de stikstofvrucht op Natura-2000 gebieden te verminderen om zo de staat van de natuur zoveel als mogelijk te herstellen. Tot slot dient opgemerkt te worden dat met de beoogde herontwikkeling naar een sportfunctie tegemoet wordt gekomen aan een toenemende maatschappelijke behoefte aan voorzieningen gericht op sport, gezondheid en ontmoeting. Vanwege de toegenomen populariteit van padel, de omstandigheid dat binnen de kern Helvoirt momenteel geen padelbanen aanwezig zijn en binnen het huidige sportpark bij het tenniscomplex onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van padelbanen, wordt met de beoogde komst van vijf indoor padelbanen voorzien in een directe behoefte van de bewoners van de kern Helvoirt. Gelet hierop draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het voorzieningenniveau en het algemeen welbevinden van bewoners van de kern Helvoirt en daarmee aan de leefbaarheid.

Conclusie

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

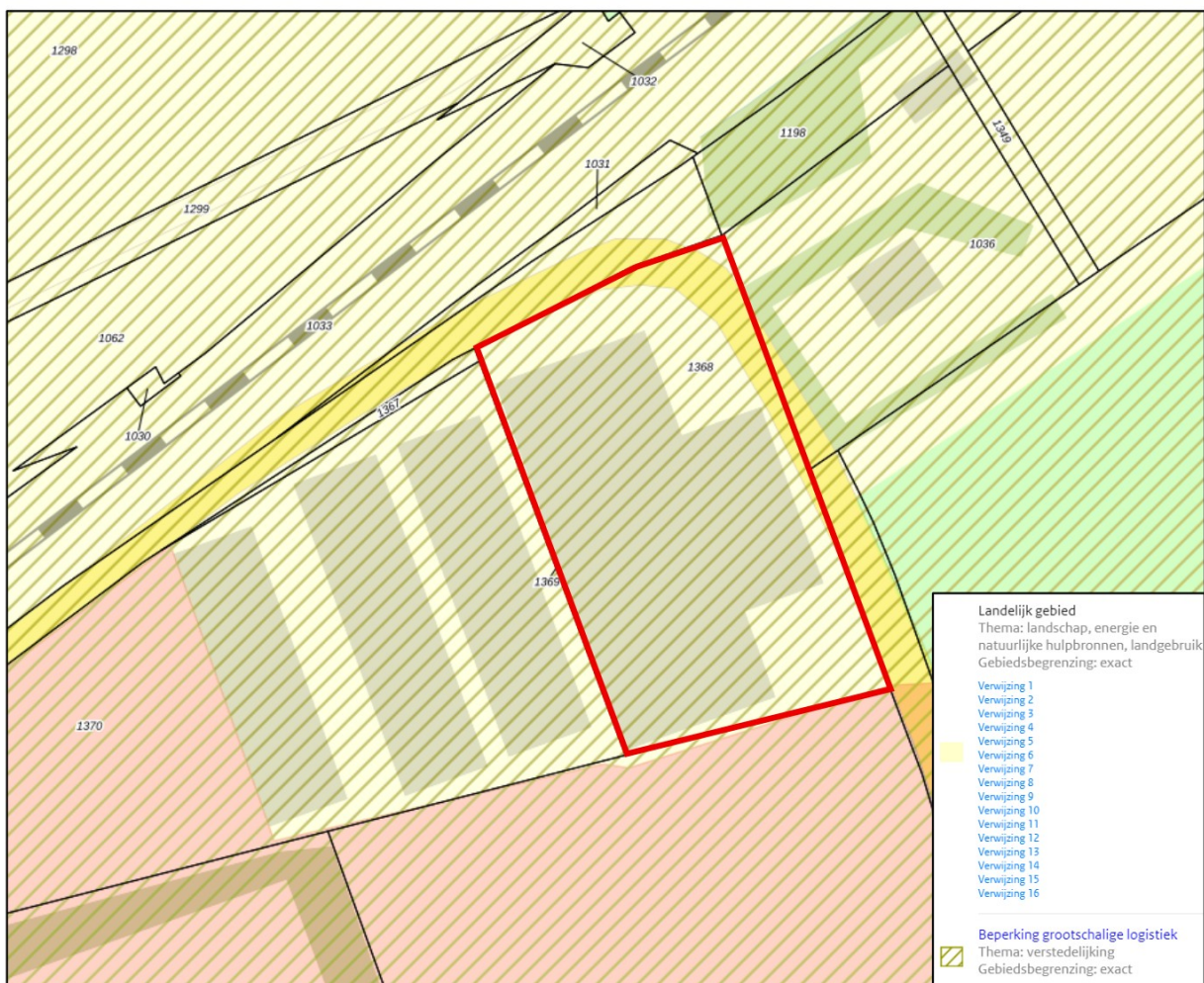
1. meerwaarderecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel



Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de basiskaart 'Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Hieruit komt naar voren dat de planlocatie binnen de structuren 'Landelijk gebied' en 'Beperking groot-schalige logistiek' is gelegen. Verder laat de kaart 'specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' zien dat de planlocatie eveneens is gelegen binnen de structuren 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.



Figuur 17: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant: basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat het plangebied conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant planologisch binnen het landelijk gebied is gelegen. Hiermee is een toetsing aan artikel 5.78 van de omgevingsverordening aangaande een niet-agrarische activiteit van toepassing.



2. *het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en*
3. *een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling , mestvergisting en mestbewerking .*

Beoordeling: Het planvoornemen betreft de komst van een sportfunctie op een passende locatie direct aansluitend aan de bebouwde kom en andere sportvelden. De planlocatie maakt door de aanwezige intensieve bebouwing binnen het plangebied en het aangrenzende perceel aan de Parallelweg 10b te Helvoirt feitelijk bovendien reeds onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling binnen een leegstaande paardenstal (manege) de komst van vijf indoor padelbanen met aanhorigheden mogelijk gemaakt. Nu de beoogde ontwikkeling, met uitzondering van de realisatie van een nieuwe entree aan de voorzijde, enkel een in pandige verbouwing zonder bouwkundige ingrepen aan de buitenzijde betreft, is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ruimtelijke structuur en ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is geen sprake van overtollige bebouwing of een lawaaisport.

2. Het omgevingsplan regelt:

- a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- b. een bij de omgeving passende maximale omvang;*
- c. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;*
- d. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;*
- e. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en*
- f. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.*

Beoordeling: middels deze aanvraag wordt de specifieke gebruiksactiviteit toegestaan en vastgelegd qua omvang. Ook op langere termijn past de activiteit in de ontwikkelingsrichting van het gebied, namelijk sport. Er is geen sprake van een grote publieksaantrekkende werking en er vindt geen buitenopslag plaats.

3. Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein ;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Beoordeling: het is niet doelmatig om de activiteit te plaatsen op een bedrijventerrein. De activiteit is kleinschalig met een beperkt aantal banen. Aan de overige voorwaarden onder b en c wordt eveneens voldaan.

4. Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Beoordeling: n.v.t.



5.3 Regio

5.3.1 Woondeal

Gelet op de aard van het planvoornemen is de Woondeal in casu niet relevant. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven.

5.3.2 Regionale Energie- en Strategie

Gelet op de aard van het planvoornemen is de Regionale Energie- en Strategie in casu niet relevant. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven.

5.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering

Gelet op de aard van het planvoornemen zijn de Werkafspraken kwaliteitsverbetering in casu niet relevant. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan gemeentelijk beleid.

5.4 Gemeente

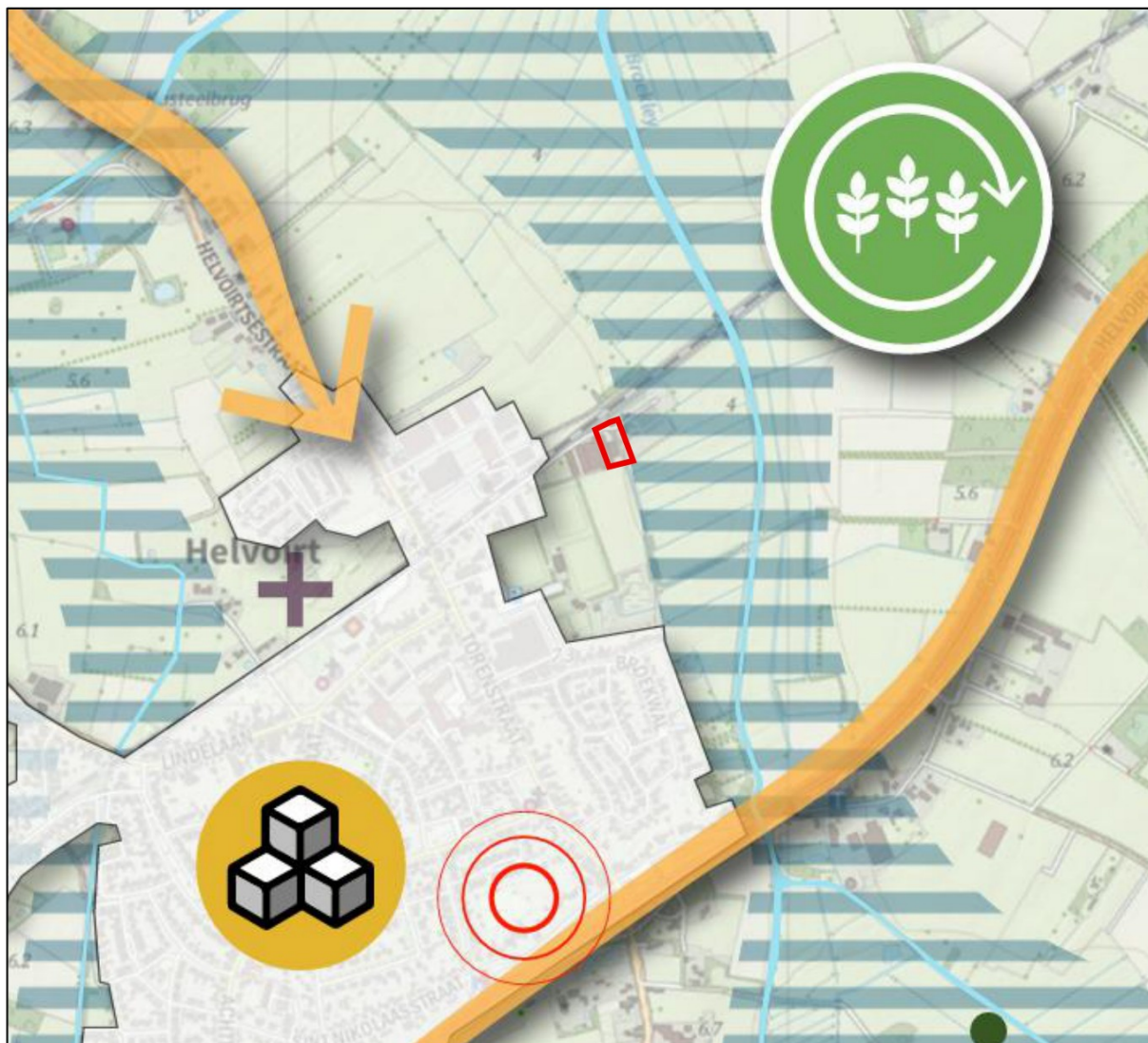
5.4.1 Omgevingsvisie Vught

Toetsingskader

Onderhavige locatie maakt na de herindeling onderdeel uit van de gemeente Vught. De gemeenteraad van Vught heeft op 21 december 2023 de Omgevingsvisie Vught vastgesteld. In deze omgevingsvisie worden voor een toekomstbestendige leefomgeving 4 leidende principes gehanteerd:

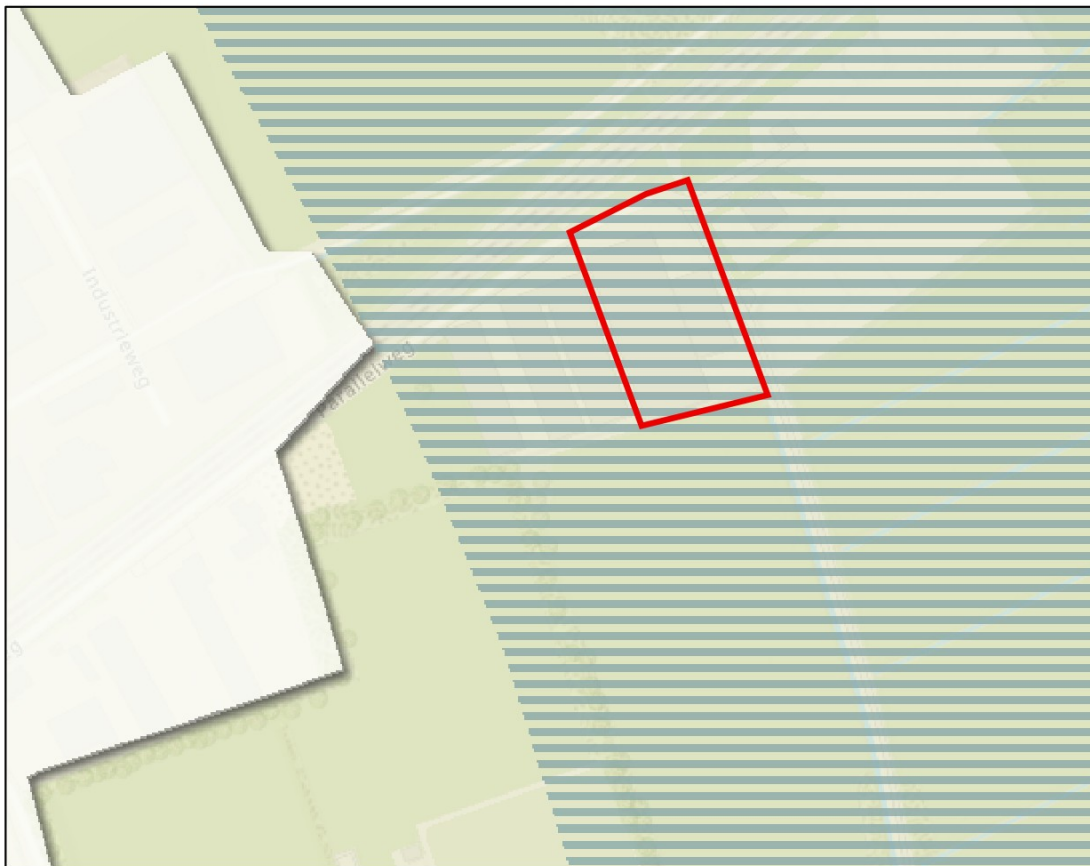
1. Bodem en water zijn de basis van de leefomgeving. Dit betekent dat ons beleid en plannen alleen mogelijk en wenselijk zijn als de bodem en het water gezond blijven of gezonder worden, en water voldoende wordt vastgehouden en opgevangen;
2. Iedereen die in de gemeente Vught woont, werkt en leeft is gelijkwaardig en kan meedoen. Dit betekent dat wij er in ons beleid en plannen rekening mee houden dat de openbare ruimte en voorzieningen zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk zijn;
3. De leefomgeving moet gezond en veilig zijn. Dat betekent dat het uitgangspunt in ons beleid en plannen is dat gezond en veilig leven wordt bevorderd en gezondheid wordt beschermd voor zowel mensen, dieren als planten;
4. We gaan de ruimte met steeds meer mensen delen. Dus zijn onze plannen en beleid gebaseerd op zuinig, efficiënt en waar mogelijk meervoudig gebruik van de ruimte.

Verder bevat de gemeentelijke omgevingsvisie tevens een algehele visiekaart. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen. Een en ander laat zien dat binnen het plangebied en de directe omgeving geen specifieke ambities of anderszins zijn opgenomen. Enkel laat de visiekaart zien dat ten oosten van het plangebied binnen het beekdal van de Broekleij wordt gestreefd naar waterberging en versterking van extensieve recreatie en dat binnen de kern Helvoirt onder meer aandacht is voor lokale voorzieningen en verenigingsleven.



Figuur 19: Uitsnede Visiekaart gemeente Vught (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

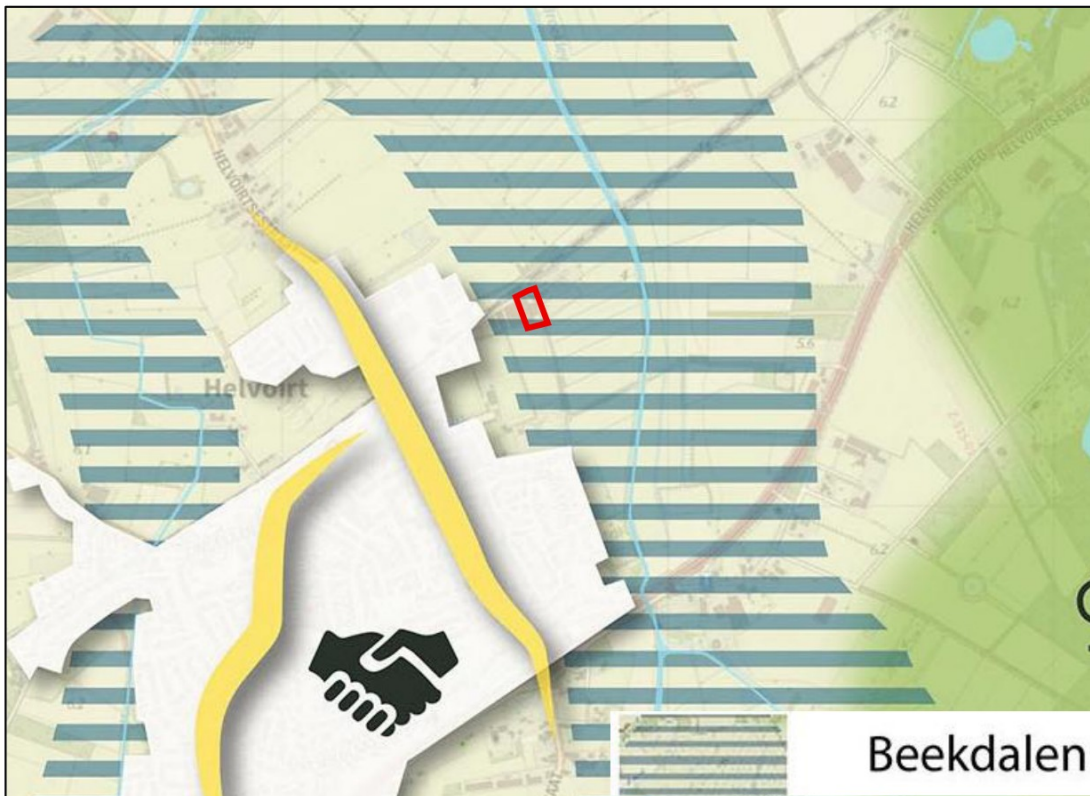
Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie Vught een onderscheid gemaakt in diverse deelgebieden. Deze deelgebieden zijn gebaseerd op het gebruik en de landschappelijke kenmerken. In het onderstaande is een relevante uitsnede van een kaart opgenomen die de indeling in deelgebieden weergeeft.



Figuur 20: Uitsnede kaart deelgebieden Omgevingsvisie gemeente Vught (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie binnen het deelgebied 'Beekdalen' is gelegen. Dit landelijke gebied is afwisselend van karakter en ligt met name tussen Helvoirt, Cromvoirt en de Loonse en Drunense Duinen.

In navolging op het kaartbeeld van deelgebieden is tevens een waardenkaart opgenomen. In het onderstaande is hiervan een relevante uitsnede opgenomen. Deze waardenkaart laat wederom zien dat het plangebied is aangeduid als gelegen binnen 'Beekdalen'.



Figuur 21: Uitsnede waardenkaart Omgevingsvisie Vught

Ten aanzien van het agrarisch landschap en de beekdalen is de navolgende beschrijving opgenomen:

Waarden en karakteristieken

- Afwisselend gebied met veel verschillende functies, cultuurhistorische structuren en elementen, waaronder zandpaden, essen (open en bolle akkers), bebouwingslinten, groene landschapselementen (kleine bosschages en houtwallen), landgoederen op de flanken, boerenvelden en paardenweides;
- Watervoerend en waterbergend vermogen in de beekdalen met landbouw en natuur) als belangrijke ecologische verbindingen (Natuur Netwerk Brabant en Ecologische Verbindingszone);
- Aansprekende uitzichten, afwisseling tussen open en gesloten;
- Mooie fiets- en wandelroutes;
- Monumentale en historische bebouwing zoals kasteel Zwijnsbergen, bezinningscentrum Emmaus.

Waar moeten we rekening mee houden?

- Weinig mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de overstromingsgevoelige beekdalen en directe omgeving;
- Veel ruimtevragen die hier opgelost moeten worden: waterberging, natuurontwikkeling, energietransitie, nieuw perspectief voor de landbouw waarbij sommige functies niet tegelijk kunnen bestaan en waarbij ten zuidwesten van de N65 een locatie voor evenementen is;
- Boringsvrije zone in het zuiden van dit deelgebied;
- Verdrogingsrisico;
- Een groot deel van dit gebied ligt in de overgangszone van het N 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen waar een afwaartse beweging van drukfactoren (stikstof, hydrologie, recreatie) op het N 2000-gebied wordt beoogd;
- Overlast en verkeersonveiligheid door vracht- en landbouwverkeer;



- Afname van het aantal landbouwbedrijven;
Kwetsbaarheid in het buitengebied vanwege mogelijke afvaldumpingen, ondermijning e.d.

Gewenste ontwikkelingen

- Toekomstbestendige landbouw waar economisch perspectief is en wordt gewerkt volgens de principes natuurinclusief, klimaatadaptief en kringlooplandbouw;
- Transformatie van agrarische bedrijven naar nieuwe functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid en woonvormen passend bij het karakter en het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- Functiecombinaties passend bij de karakteristieken, zoals landbouw en duurzame energieopwekking, woningbouw met voedselbos, kamperen bij de boer met versterking natuur, kleinschalige bedrijvigheid op landgoederen en uitbreiding recreatieve routes;
- Herstel van de grondwaterstanden met als gevolg een natter gebied;
- Herstellen, beschermen en versterken van natuur- en landschapswaarden die specifiek bij het agrarisch cultuurlandschap horen zoals de afwisseling tussen openheid en geslotenheid, bomen en groenblauwe dooradering;
- Kwaliteitsverbetering van bestaande dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- Uitbreiding van wandel- en fietsroutes en ondersteunende voorzieningen (bankjes en dergelijke) waar mogelijk in combinatie met versterking van landschaps – en natuurwaarden;
- Verbinding tussen kernen en het landschap eromheen ten behoeve van ontlasten van de Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Wat gaat de gemeente doen in de zone Agrarisch landschap en beekdalen?

- Ruimte geven aan (de omvorming naar) toekomstbestendige (agrarische) bedrijven passend in de omgeving en rekening houdend met natuurwaarden;
- Voorkomen dat overgestapt wordt op intensievere teelten. Uitbreiding van boomteelt op traditionele wijze is bijvoorbeeld niet toegestaan;
- Ontwikkelingsruimte bieden aan grondgebonden agrarische bedrijven en aan nevenactiviteiten, onder voorwaarden van landschappelijke kwaliteit, bodemkwaliteit, natuurinclusiviteit en kringlooplandbouw, waarbij door de inrichting en het gebruik criminaliteit beter kan worden voorkomen;
- Beleid ontwikkelen voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB- beleid) om stoppende agrariërs een passende toekomst te bieden;
- Helvoirts Broek behouden als weidevogelgebied;
- Versterking van ecologische verbindingen en uitbreiding van natuur en natuurwaarden met ruimte voor water. Denk hierbij aan mogelijkheden voor meer bos en groenblauwe dooradering van het landschap;
- Zorgen voor veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers vanuit de kernen, regionale fietsroutestructuren en uitbreiding van recreatieve routes, waar mogelijk in combinatie met versterking van natuurwaarden;
- Ruimte geven aan voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie waarbij zoveel mogelijk belangrijke waarden in dit gebied worden beschermd en ook een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd;
- Ruimte geven aan woningbouw in woningbouwconcentraties die landschappelijk wordt ingepast en waarbij water en bodem sturend zijn;
- In overleg gaan met eigenaren/gebruikers om keuzes te maken en kaders uit te werken voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de leidende principes uit de Omgevingsvisie Vught. Dit omdat de gemeente Vught zich onder meer als doel stelt dat iedereen gelijkwaardig is en kan meedoen, waardoor de gemeente voorzieningen zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk wil hebben. Nu in de huidige situatie binnen de kern Helvoirt nog geen padelbanen aanwezig zijn en binnen het huidige sportpark bij het tenniscomplex onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van padelbanen, wordt met de beoogde komst van vijf padelbanen voorzien in een directe behoefte



van de bewoners van de kern Helvoirt. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke speerpunt dat voorzieningen voor iedereen toegankelijk moeten zijn. Daarnaast heeft de beoogde komst van vijf padelbanen tevens een positief effect op het algemeen welbevinden en de gezondheid van de bewoners van de kern Helvoirt. Dit is passend binnen de gemeentelijke ambitie dat gezond leven wordt bevorderd. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling tevens een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke speerpunt dat de omgeving gezond moet zijn. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid vervalt om grenzend aan stedelijk gebied van de kern Vught een intensief agrarisch bedrijf, waaronder een grondgebonden agrarisch bedrijf en een paardenhouderij, te exploiteren. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de leefomgevingskwaliteit. Ook geeft de gemeente aan dat plannen gebaseerd moeten zijn op onder meer zuinig en efficiënt ruimtegebruik, omdat de beschikbare ruimte met steeds meer mensen wordt gedeeld. Hierbij dient opgemerkt te worden dat met de beoogde ontwikkeling een passende nieuwe invulling wordt gevonden voor een leegstaand agrarische bedrijfslocatie. Nu gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en van een bestaand bouwperceel, wordt hiermee onnodig nieuw ruimtebeslag in het buitengebied voorkomen en is de beoogde ontwikkeling passend binnen het principe van zuinig en efficiënt ruimtegebruik.

Verder is specifiek met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen het gebiedstype beekdalen opgenomen dat sprake gaat zijn van een afname van het aantal landbouwbedrijven, waardoor de kwetsbaarheid toeneemt gelet op onder meer ondermijning. Als gewenste ontwikkeling wordt de transformatie van agrarische bedrijven naar nieuwe functies benoemd. Ook wordt aangegeven dat de gemeente beleid gaat ontwikkelen voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) om stoppende agrariërs een passende toekomst te bieden. Nu met de beoogde ontwikkeling een passende invulling wordt gevonden voor een vrijgekomen en leegstaande agrarische bedrijfslocatie wordt hiermee leegstand, verpaupering en ondermijning voorkomen. Met de beoogde herontwikkeling naar een sportfunctie in de hoedanigheid van vijf padelbanen binnen bestaande bebouwing vindt een passende transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf plaats. De beoogde sportfunctie is vanwege de ligging nabij het bestaande sportpark en het bestaand stedelijk gebied passend binnen de ontwikkelingsrichting en de ruimtelijke structuur van het gebied. Verder vindt in de navolgende paragraaf een nadere toetsing plaats aan het inmiddels door de gemeente vastgestelde VAB-beleid.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen relevante gemeentelijke beleidskaders, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Vught.

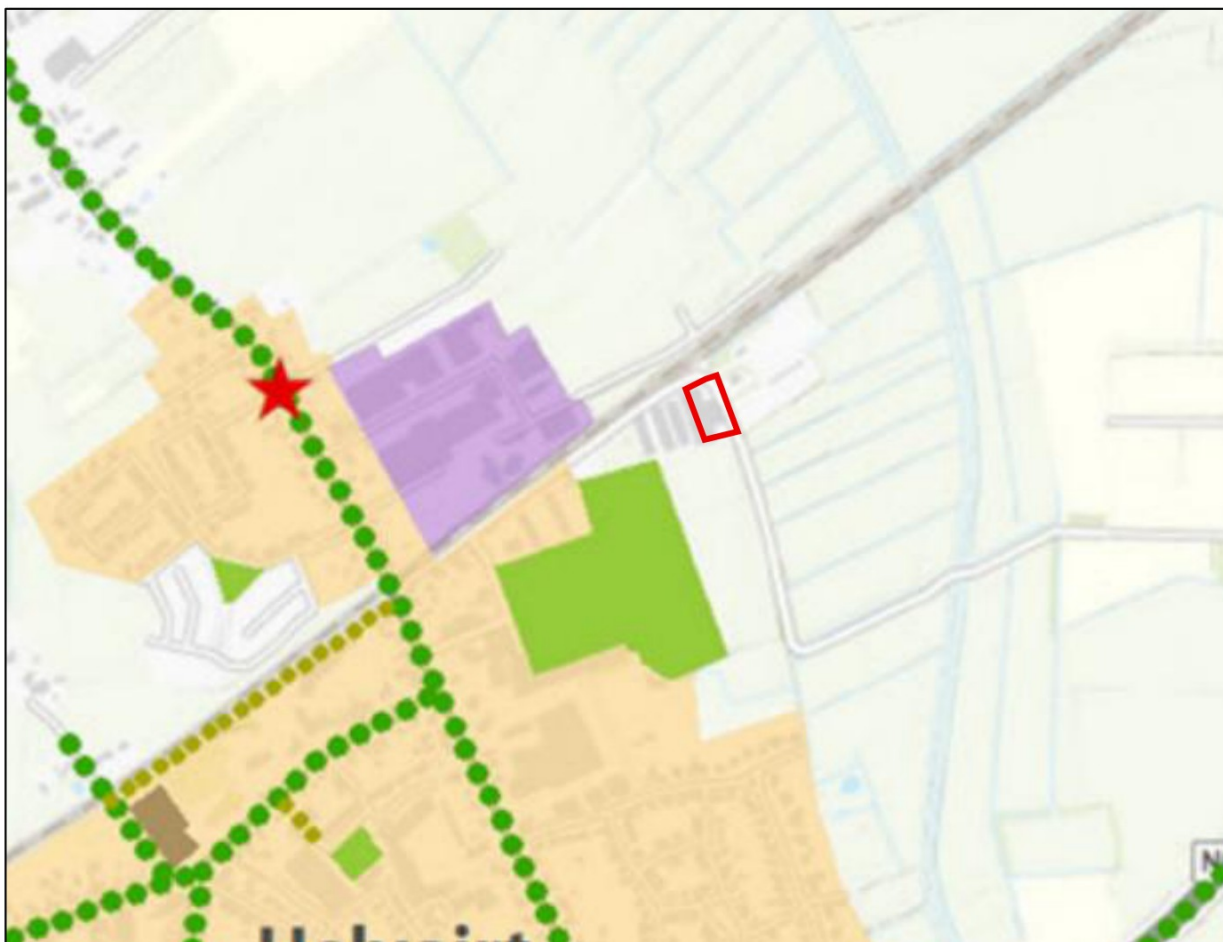
5.4.2 Groenvisie gemeente Vught 2023-2033

Toetsingskader

Op 22 juni 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vught de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 vastgesteld. In deze groenvisie heeft de gemeente Vught haar vernieuwde beleidsuitgangspunten op het gebied van groen vastgelegd. Het doel van de geactualiseerde groenvisie is om een het beleid te bepalen voor de komende tien jaar. Dit beleid gaat over gemeentelijk en privaat groen binnen de bebouwde kom én het gemeentelijk groen buiten de bebouwde kom. In dit programma richten we ons- naast de groenvisie en de groenstructuur - op vijf thema's, te weten biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid, identiteit en samenwerking.

Beoordeling

De gemeentelijke groenvisie bevat onder meer een groenstructurenkaart. In het onderstaande is hiervan een relevante uitsnede opgenomen. Een en ander laat zien dat binnen het plangebied en de directe omgeving geen relevante groenstructuren voorkomen.



Figuur 22: Uitsnede groenstructurenkaart gemeentelijke groenvisie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Ook is in de gemeentelijke groenvisie een biodiversiteitskaart opgenomen. In het onderstaande is hiervan een relevante uitsnede opgenomen. Een en ander laat zien dat binnen het plangebied geen relevante aspecten voor wat betreft biodiversiteit voorkomen. Wel laat de biodiversiteitskaart zien dat het plangebied op korte afstand van natuurgebieden (NNN en Natura 2000) is gelegen, alsook nabij een spoor, barrière maar begeleid door talud. Hierbij dient opgemerkt te worden dat met de beoogde ontwikkeling een leegstaande paardenstal (manege) wordt herontwikkeld in een sportfunctie ten behoeve van een vijftal indoor padelbanen. Het vervallen van de mogelijkheid om ter plaatse ene intensief agrarisch bedrijf, waaronder een grondgebonden agrarisch bedrijf en een paardenhouderij, te exploiteren, heeft een positief effect op omringende natuur vanwege een afname van emissies, waaronder stikstof.



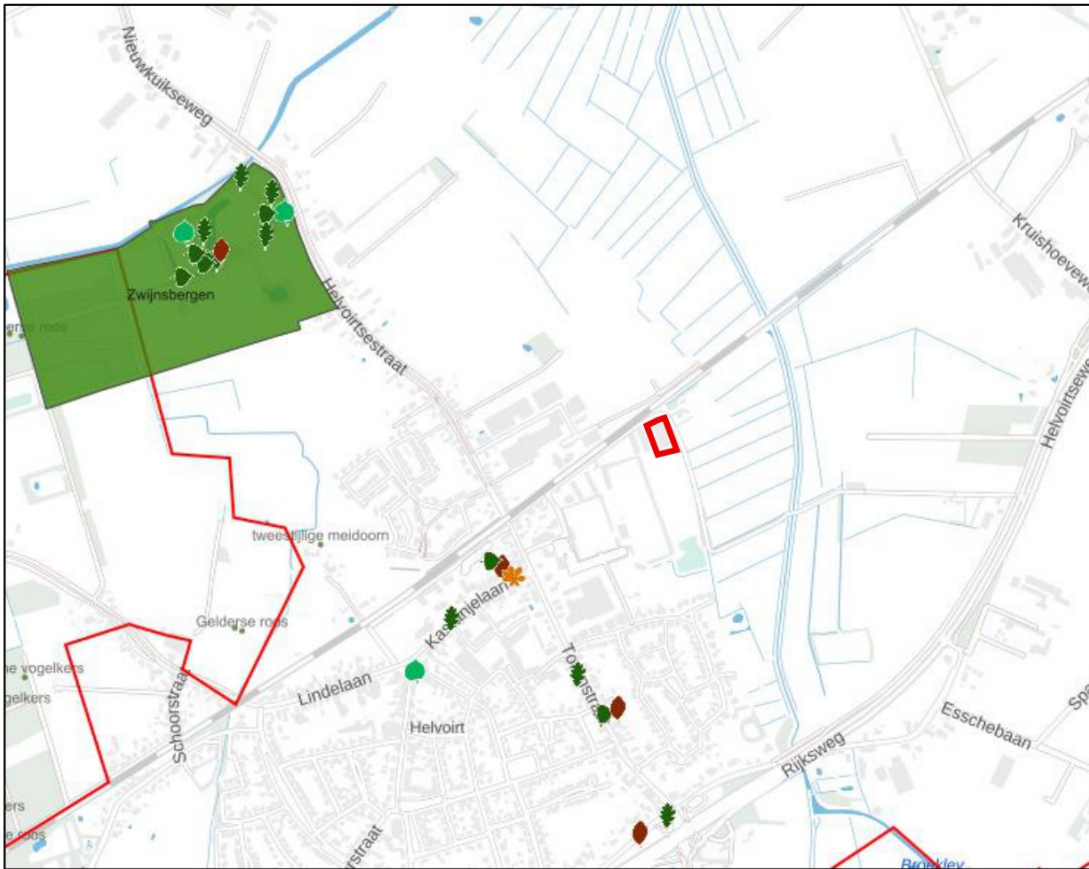
Figuur 23: Uitsnede biodiversiteitkaart gemeentelijke groenvisie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Daarnaast bevat de gemeentelijke groenvisie eveneens een klimaateffectkaart. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen. Deze klimaateffectkaart laat zien dat er binnen het plangebied geen grote problematieken omtrent hittestress en wateroverlast spelen.



Figuur 24: Uitsnede klimaateffectkaart gemeentelijke groenvisie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Tot slot is binnen de gemeentelijke groenvisie voor wat betreft het thema gezondheid ook een kaartbeeld voor gezond groen opgenomen. Het gaat hierbij onder meer om groen erfgoed die bepalend is voor de identiteit van Vught. De kaart groen erfgoed van Rijksdienst voor het cultureel erfgoed laat zien dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen groen erfgoed voorkomt. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 25: Uitsnede kaart Groen erfgoed, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

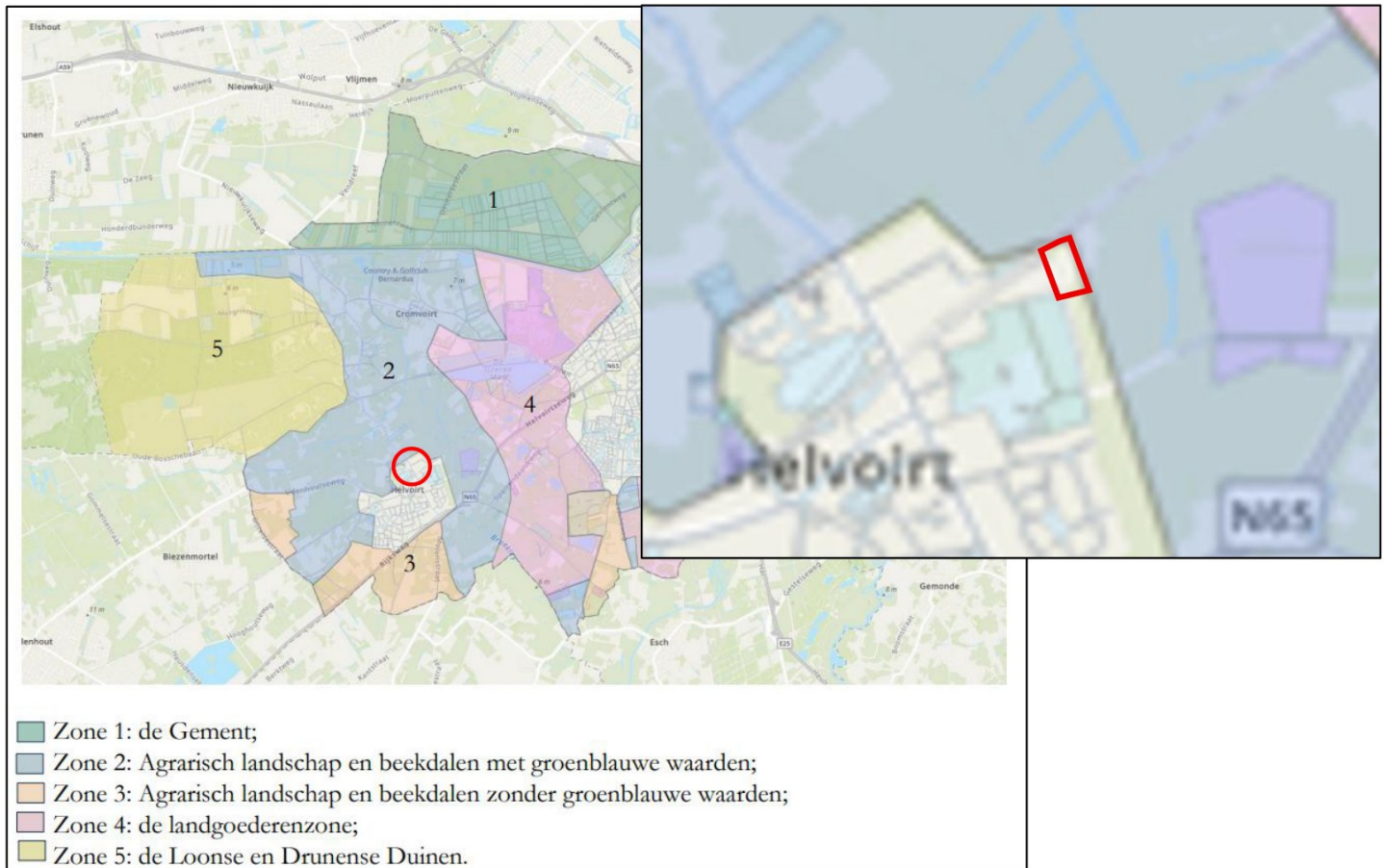
De beoogde ontwikkeling is passend binnen relevante gemeentelijke beleidskaders, zoals opgenomen in de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033.

5.4.3 Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024

Toetsingskader

Op 7 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 vastgesteld. De Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 vervangt de beleidsnotitie 'Vrijkomende agrarische bebouwing Vught 2022'. Aanleiding was dat het voormalige VAB-beleid weliswaar mogelijkheden bood voor functieverandering, maar te generiek van aard was en geen duidelijkheid bood over welke ruimtelijke ontwikkeling, qua aard en omvang, wel of niet wenselijk zijn op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Met de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 wil de gemeente Vught enerzijds ruimte bieden aan initiatieven (nieuwe functies en activiteiten op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties), maar anderzijds ook duidelijk begrenzingen aangeven. Het VAB-beleid heeft betrekking op agrarische bedrijfslocaties waarop de agrarische activiteiten worden gestaakt en een functiewijziging wordt voorgesteld.

Het aangepaste VAB-beleid gaat uit van een gebiedsgerichte benadering, waarbij het buitengebied is ingedeeld in diverse zones en in zijn totaliteit onderscheid wordt gemaakt in vijf gebiedszones. Voor iedere gebiedszone zijn de aanwezige kwaliteiten in beeld gebracht en zijn de opgaven, doelstellingen en kansen geïnventariseerd en geanalyseerd. Op basis hiervan is tot een kader gekomen voor nieuwe functies en activiteiten per gebiedszone. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop deze gebiedszones zijn weergegeven.



Figuur 26: Gebiedszones Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel en een rode omlijning)

Conform bovenstaande uitsnede uit de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 is het plangebied niet gelegen binnen een aangeduide gebiedszone en kan worden aangenomen dat wordt uitgegaan van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn in de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 voor het plangebied geen relevante kwaliteiten, doelstellingen en kansen geïnventariseerd en geanalyseerd en is tevens geen kader van toepassing voor nieuwe functies en activiteiten. Dit aangezien deze enkel zijn opgenomen voor de in de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 aangeduide gebiedszones. Dit maakt dat een verdere toetsing aan de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 achterwege kan blijven in de onderhavige onderbouwing, nu voor de planlocatie geen specifiek VAB-beleid van toepassing is en wordt uitgegaan van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Nu het plangebied conform de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing 2024 niet is gelegen binnen een aangeduide gebiedszone kan een verdere toetsing aan voornoemd gemeentelijk beleidsstuk achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing.

5.4.4 Omgevingsplan gemeente Vught

In paragraaf 4.1.2 van de onderhavige onderbouwing is reeds inzicht gegeven in de huidige planologische situatie. Hierin is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks passend is binnen het huidige planologische kader. Ook is tot de conclusie gekomen dat het huidige planologische kader geen binnenplanse afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit maakt dat om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het



Omgevingsplan gemeente Vught afgeweken dient te worden. Hierdoor kan een verdere toetsing aan het Omgevingsplan gemeente Vught achterwege blijven en kan volstaan worden met een verwijzing naar paragraaf 3.1.2.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het Omgevingsplan gemeente Vught, waardoor met een omgevingsvergunning voor een bopa van het geldende omgevingsplan wordt afgeweken.



6. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

6.1 Inleiding

Aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

6.2 Bodemkwaliteit

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling

Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect bodem niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.

Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat in het geval van de beoogde sportfunctie slechts sprake is van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen. Daar komt bij dat enkel sprake is van een inpassende gebruikswijziging zonder bodemingrepen. Hierdoor kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



6.3 Beschermen van de waterbelangen

6.3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

6.3.2 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Beoordeling

Nu de beoogde ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft, geldt op grond van de waterschapsverordening geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid.

6.3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Vught heeft haar gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in de 'Waterafvoerregeling Vught'. Ten aanzien van het lozen van hemelwater gelden de volgende regels:

Artikel 13. Verbod op lozen van hemelwater op de riolering

1. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein; dit moet op het eigen perceel worden verwerkt.
2. De eigenaar van een perceel heeft bij de verwerking van hemelwater op het eigen perceel de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:



- a. de te realiseren hemelwatervoorziening moet tenminste 60 liter per m² verhard oppervlak, recht van boven bemeten, kunnen verwerken;
 - b. indien uit de gevoeligheidsfactor, zoals opgenomen in de actuele Keur van Waterschap De Dommel, een lagere compensatie-eis blijkt voor het betreffende perceel dan wordt de verwerkingseis zoals opgenomen in lid 2a overeenkomstig verlaagd;
 - c. voor het oppervlak aan groen dak in m², recht van boven bemeten, wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;
 - d. de benodigde voorzieningen moeten volledig boven de ter plekke optredende gemiddeld hoogste grondwaterstand worden gerealiseerd;
 - e. de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden;
 - f. bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel niet afnemen.
3. De beheerder kan ontheffing verlenen van het verbod, zoals bedoeld in lid 1, indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod. De beheerder kan voorwaarden of voorschriften verbinden aan de verleende ontheffing.

6.3.4 Watertoets

Onderzoek

Huidige situatie

Algemeen

- Ligging plangebied
- Bebouwd/onbebouwd en verhard/onverhard oppervlak
- Ligging nabij waterlichamen

Gevoeligheidsfactor

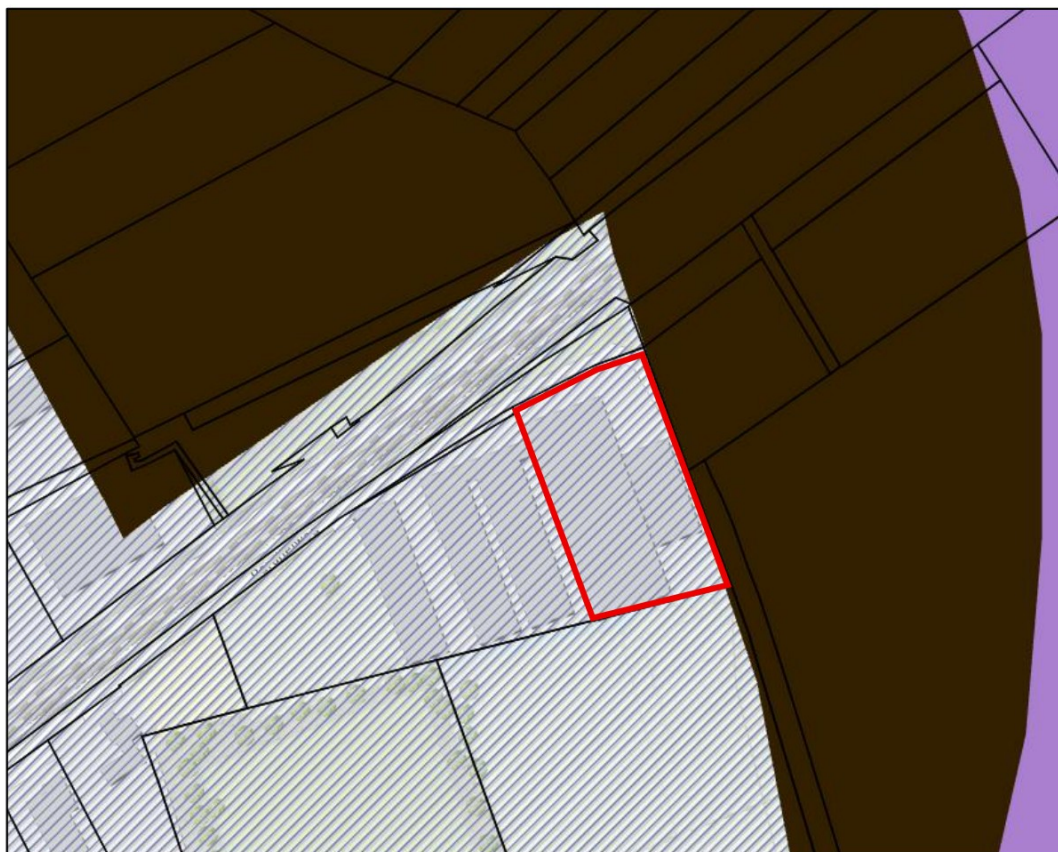
Ter plaatse van het plangebied is conform de gevoeligheidskaart van het waterschap een gevoeligheidsfactor van 1 van toepassing. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 27: Uitsnede gevoeligheidskaart (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

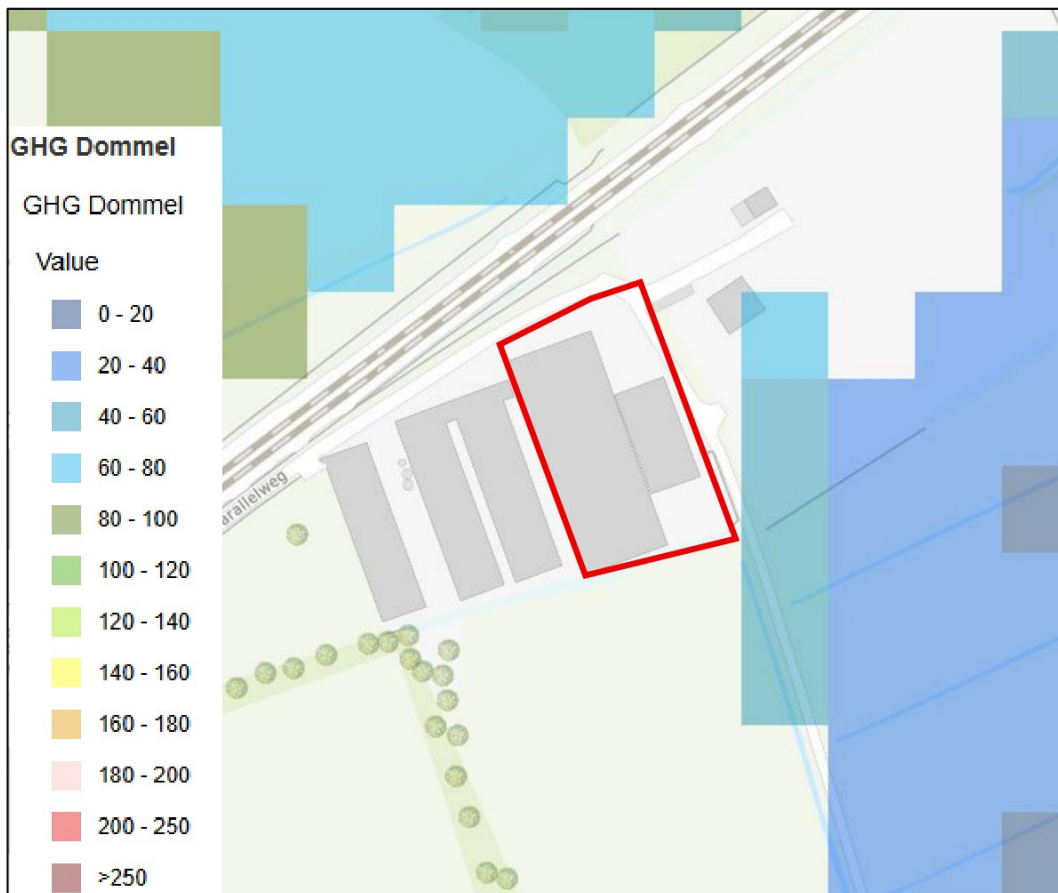
Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland is het plangebied aangeduid als bebouwd gebied, waardoor de bodemsoort niet bekend is. Echter, nu de bodem ter plaatse van de aangrenzende gronden bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand wordt er vanuit gegaan dat deze bodemsoort tevens ter plaatse van het plangebied van toepassing is. Zie onderstaande afbeelding.

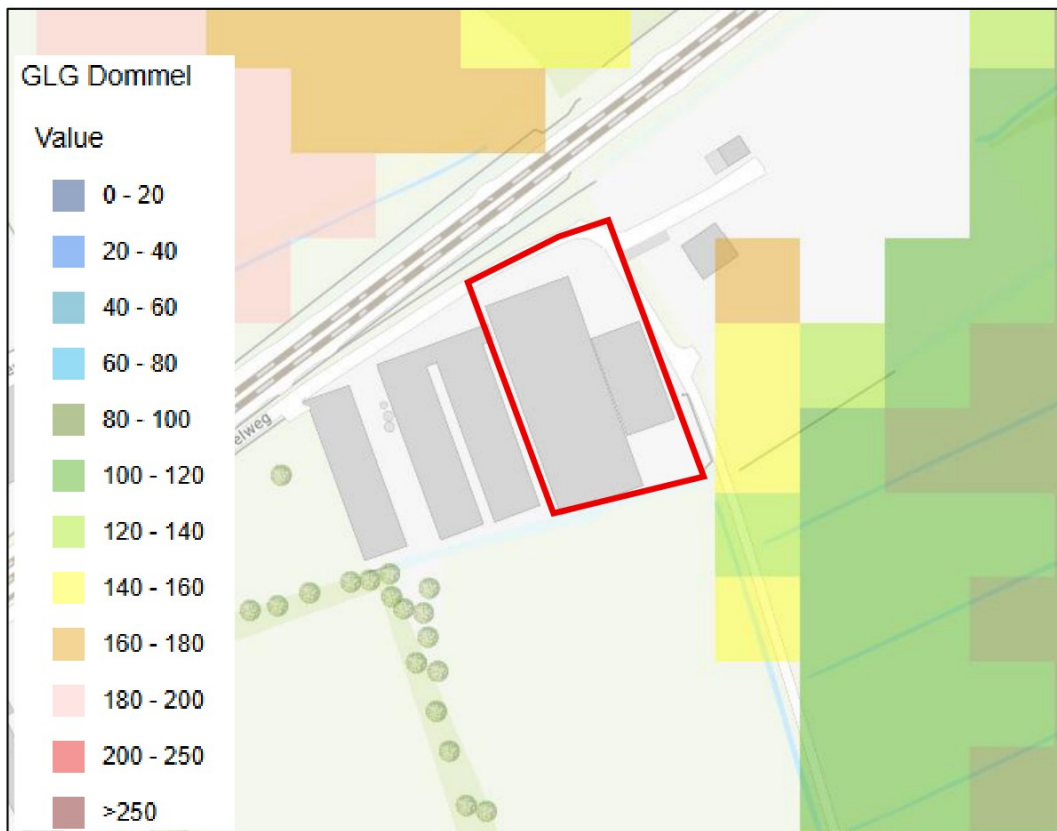


Figuur 28: Uitsnede bodemkaart (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Verder varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse naar verwachting tussen 40 cm en 80 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand varieert ter plaatse naar verwachting tussen 140 cm en 180 cm beneden maaiveld. Zie onderstaande afbeeldingen.



Figuur 29: GHG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 30: GLG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen met bijbehorende beschermingszone gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Hierdoor is er geen sprake van een beschermingszone die over het plangebied reikt. Wel bevindt het plangebied zich op enige afstand van een A-watergang met bijbehorende beschermingszone, te weten de Broekleij. Ook is het beekdal van de Broekleij aangewezen als gestuurde waterberging.

Verder zijn binnen de planlocatie tevens geen B-watergangen gelegen. Wel bevindt zich op betrekkelijk korte afstand ten zuidoosten van het plangebied een B-watergang. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Veiligheid en waterkeringen

Afvalwaterketen en stelseltypen riolering

Toekomstige situatie

Het gemeentelijk waterbeleid schrijft voor dat het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein; dit moet op het eigen perceel worden verwerkt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat van een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak geen sprake van is. Immers, de beoogde ontwikkeling betreft de komst van een sportfunctie in de hoedanigheid van vijf indoor padelbanen met aanhorigheden binnen een leegstaande paardenstal. Een en ander betreft enkel een in pandige gebruikswijziging en daarmee bestaande bebouwing. Gelet hierop is van een nieuw bouwwerk nadrukkelijk geen sprake. Verder is van nieuw verhard oppervlak eveneens geen sprake nu de gronden rondom reeds aanwezige bebouwing reeds volledig zijn voorzien van erfverharding. Met de beoogde ontwikkeling wordt op deze bestaande erfverharding onder meer voorzien in de parkeerbehoefte.

46/71



geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft, waardoor de waterhuishoudkundige situatie gelijk blijft en het planvoornemen tevens negatief effect heeft op het aspect klimaatadaptatie.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect cultuurhistorie niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.

Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en daarmee volledig binnen bestaand ruimtebeslag aan de orde is. Nu binnen de huidige bouwgrenzen wordt gebleven, gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met nieuw ruimtebeslag en is van enige impact op cultuurhistorische waarden geen sprake. Te meer nu de beoogde ontwikkeling binnen bestaande bebouwing aan de orde is, waardoor de ontwikkeling per definitie passend is binnen de omgevingskarakteristiek en het straatbeeld.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.

6.5 Archeologie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beoordeling

Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect archeologie niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.



Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebruik maakt van bestaande bebouwing. Middels een in pandige gebruikswijziging zonder bodemingrepen wordt binnen een leegstaande paardenstal (manege) de komst van een sportfunctie in de hoedanigheid van vijf indoor padelbanen met aanhorigheden mogelijk gemaakt. Nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met bodemingrepen en aan de orde is binnen bestaande ruimtebeslag, heeft het planvoornemen per definitie geen negatief effect op eventueel voorkomende archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het plan.

6.6 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Beoordeling

Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect bedrijven en milieuzonering niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.

Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat in het geval van de beoogde sportfunctie slechts sprake is van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en per definitie kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Verder laat de beoogde invulling zich conform de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering het beste typeren als een 'Sporthal'. Een en ander betreft bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter binnen gemengd gebied. Hier wordt ten aanzien van omliggende gevoelige gebouwen aan voldaan, waardoor de beoogde ontwikkeling niet van negatieve invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.7 Geur (door veehouderijen)

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;



- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.

Beoordeling

Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect geur (door veehouderijen) niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.

Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat in het geval van de beoogde sportfunctie slechts sprake is van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en daarmee geen sprake is van een geurgevoelig gebouw. Hierdoor kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'geur (door veehouderijen)' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

6.8.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.



De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Beoordeling

In het geval van de beoogde sportfunctie is slechts sprake van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en daarmee geen sprake is van een gevoelig gebouw. Hierdoor kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op het aspect endotoxine.

6.8.2 Geitenhouderijen

Het VGO-III onderzoek heeft geen direct causaal verband aangetoond tussen de afstand tot geitenhouderijen en gezondheidsklachten zoals longontsteking. Hoewel er statistisch een verhoogd risico op longontsteking is vastgesteld bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, is de exacte oorzaak hiervan nog niet volledig verklaard.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze bevinding, waaronder blootstelling aan micro-organismen in de stallucht of indirecte factoren zoals het woongedrag en de algemene gezondheidstoestand van bewoners in agrarische gebieden. Het onderzoek toont dus wel een verband (correlatie), maar kan niet met zekerheid stellen dat de nabijheid van een geitenhouderij de directe oorzaak is van de verhoogde kans op longontsteking.

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

In het geval van de beoogde sportfunctie is slechts sprake van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en daarmee geen sprake is van een gevoelig gebouw. Hierdoor kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op het aspect geitenhouderijen.

Daar komt bij dat binnen de gemeente Vught geen geitenhouderijen voorkomen, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van een bedrijfsmatige geitenhouderij.

6.8.3 Spuitzones

Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect spuitzones niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.

Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat in het geval van de beoogde sportfunctie slechts sprake is van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van



dezelfde personen en daarmee geen sprake is van een gevoelig gebouw. Hierdoor kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op spuitzones.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.9 Kwaliteit van de buitenlucht

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

6.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

De beoogde situatie is objectief te kwantificeren als een van de 'standaardgevallen NIBM'. Op basis van de meest actuele kaarten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} is er geen sprake van een overschrijding van de waarden die aanvaardbaar worden geacht. De gemeente Vught is dan ook niet aangewezen als een "aandachtsgebied" voor NO₂ en/of PM₁₀.

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

Het plan komt niet voor de genoemde categorieën onder artikel 5.54. Daarom is de NIBM-tool aangewend. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario aangezien alle verkeersbewegingen in de beoogde situatie zijn opgevoerd als extra verkeersbewegingen. De uitgevoerde berekening laat zien dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Zie onderstaande afbeelding.



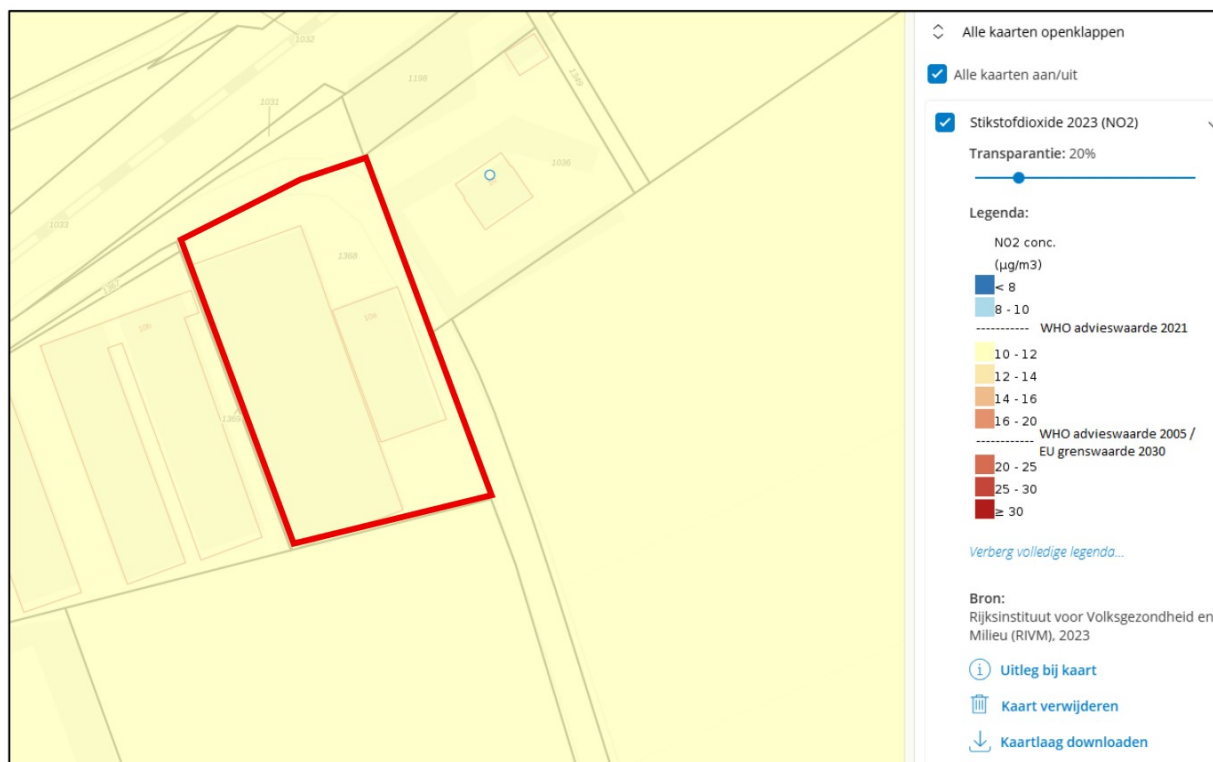
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		156
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 32: Berekening NIBM-tool

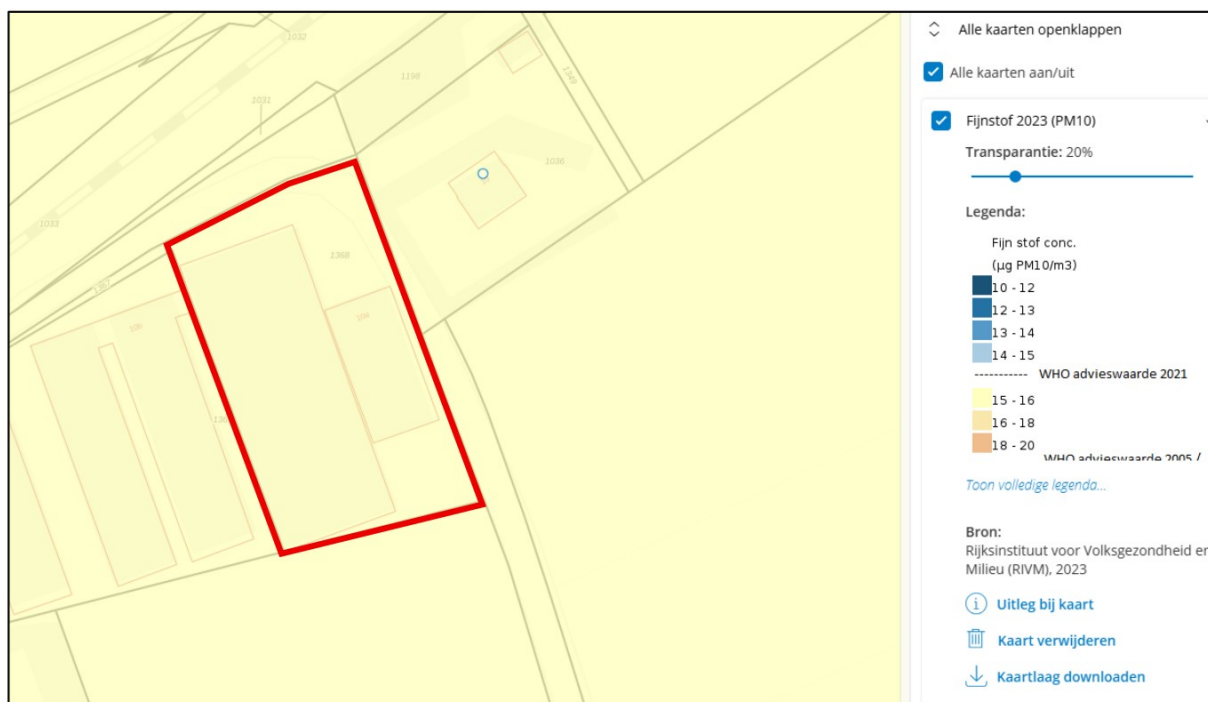
6.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit. Voor onderhavig plan wordt getoetst aan de concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

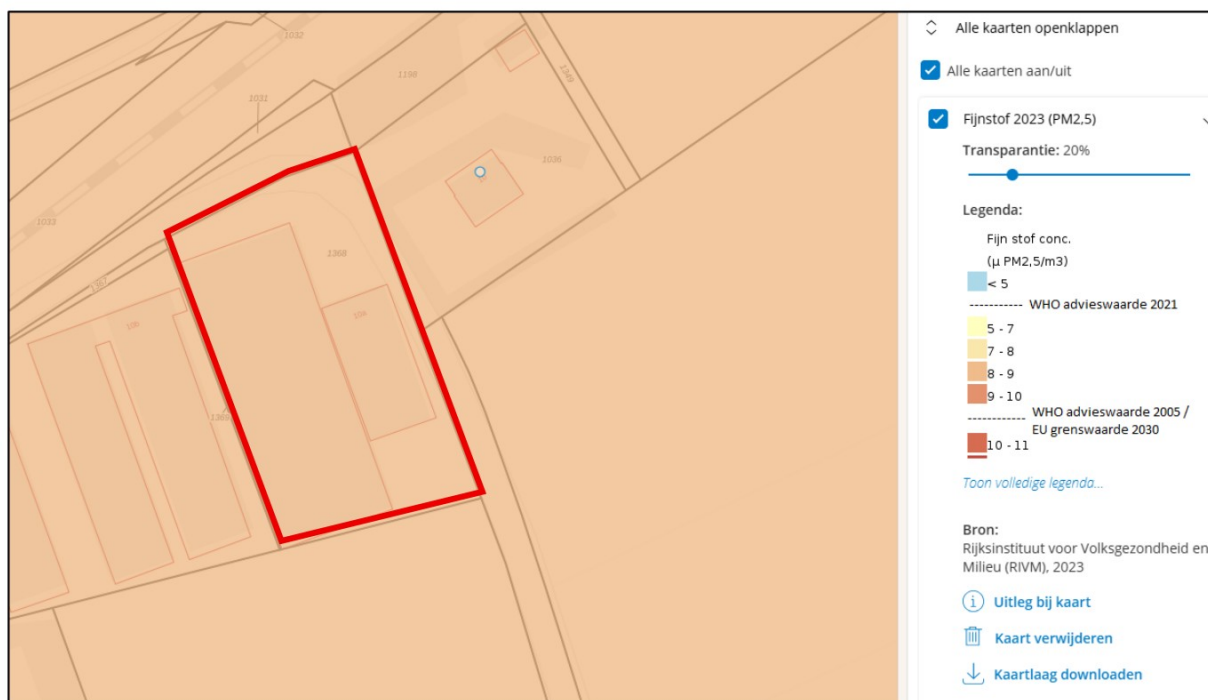
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2023).



Figuur 33: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO₂-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 34: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 35: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 10,6 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 circa 15,9 µg/m³ en PM 2,5 circa 8,7 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 µg/m³, respectievelijk 25 µg/m³, bedraagt.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

6.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Beoordeling

In het geval van de beoogde sportfunctie is slechts sprake van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en daarmee geen sprake is van een geluidsgevoelig gebouw. Daar komt bij dat tevens op grond van het Bkl geen sprake is van een geluidsgevoelig gebouw nu geen sprake is van een gebouw met een woonfunctie. Hierdoor kan een verdere toetsing aan het aspect geluid achterwege blijven en kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op het aspect geluid.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6.11 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling

In het geval van de beoogde sportfunctie is slechts sprake van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en daarmee geen sprake is van een



trillingsgevoelig gebouw. Daar komt bij dat tevens op grond van het Bkl geen sprake is van een trillingsgevoelig gebouw nu geen sprake is van een gebouw met een woonfunctie. Hierdoor kan een verdere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven en kan per definitie worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op het aspect trillingen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand'.

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Beoordeling

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een leegstaande paardenstal (manege) herontwikkeld naar een sportfunctie ten behoeve van een in pandige gebruikswijziging middels de komst van vijf indoor padelbanen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat relevante jurisprudentie, waaronder de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1075) laat zien dat indien ten opzichte van het voorafgaande planologische regime geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft in relatie tot de omgeving dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer nader wordt gekeken naar de beoogde herontwikkeling naar een sportfunctie binnen de planlocatie, wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde ontwikkeling volledig binnen bestaand ruimtebeslag aan de orde is, waardoor van nieuw ruimtebeslag geen sprake is. Ook maakt de beoogde ontwikkeling volledig gebruik van bestaande bebouwing. Immers, het planvoornemen betreft enkel een in pandige gebruikswijziging zonder relevante bouwingrepen aan de hand waarvan binnen een leegstaande paardenstal (manege) een vijftal indoor padelbanen met aanhorigheden wordt gerealiseerd. Nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met nieuw ruimtebeslag en volledig binnen bestaande bebouwing aan de orde is, is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt juist een bijdrage geleverd aan de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking om uit te gaan van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Daar komt bij dat het plangebied planologisch weliswaar binnen het landelijk gebied is gelegen. Echter, het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, grenzend aan



bestaand stedelijk gebied en maakt door de aanwezige intensieve bebouwing binnen het plangebied en het aangrenzende perceel aan de Parallelweg 10b te Helvoirt feitelijk reeds onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt tevens uit het feit dat het plangebied conform de 'Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' reeds is aangeduid als gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

6.13 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' moet er sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. Voor wat betreft het aspect mobiliteit zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd.

In het kader van de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is door BonoTraffics een verkeersonderzoek uitgevoerd. Het complete verkeersonderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de hoofdconclusies weergegeven.

In de huidige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van een manege. Conform de kencijfers van het CROW genereert een manege gemiddeld 3 verkeersbewegingen per bezette box/paard. Uitgaande van de aanwezigheid van in totaal 50 paardenboxen wordt tot een theoretische verkeersgeneratie van 150 verkeersbewegingen per etmaal gekomen.

In de beoogde situatie bevindt zich binnen de planlocatie een sportfunctie waarbinnen ter plaatse van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 1.625 m² 5 padelbanen aanwezig zijn. Voor een dergelijke padelbaan zijn conform de kencijfers van het CROW enkel parkeerkecijfers van toepassing en geen cijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Voor een padelbaan geldt een minimale parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit resulteert in een minimale parkeerbehoefte van 8,1 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. Uitgaande van de omstandigheid dat de padelbaan gemiddeld 12 uur per dag open is, waarbij elk uur de parkeerplaatsen door nieuwe auto's worden benut, wordt tot een maximale verkeersgeneratie van 156 verkeersbewegingen per etmaal gekomen (per richting).

In de toekomstige situatie wordt de maximale verkeersintensiteit hoger dan de huidige theoretische verkeersintensiteit. Zo is de maximale drukte die berekend is voor de huidige theoretische verkeersintensiteit (waarbij de manege volledig gebruikt wordt) 250 motorvoertuigen per etmaal, terwijl dit voor de toekomstige verkeersgeneratie (bij realisatie van de padelhal) uitkomt op maximaal 412 motorvoertuigen per etmaal.

De analyse van de verkeersgeneratie als gevolg van padelhal wijst uit dat de verwachte verkeerstoename hoger ligt dan de theoretische verkeersintensiteit. Desondanks blijft de totale verwachte verkeersintensiteit op de erftoegangsweg ruimschoots onder de capaciteitsgrens van 2.000 mvt/etmaal. Deze grens geldt voor dit type weg om veilige gemengde verkeerssituaties (waarbij voetgangers de rijbaan delen met auto's) te waarborgen.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de normale afwikkeling van het verkeer niet in het geding komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Parkeren



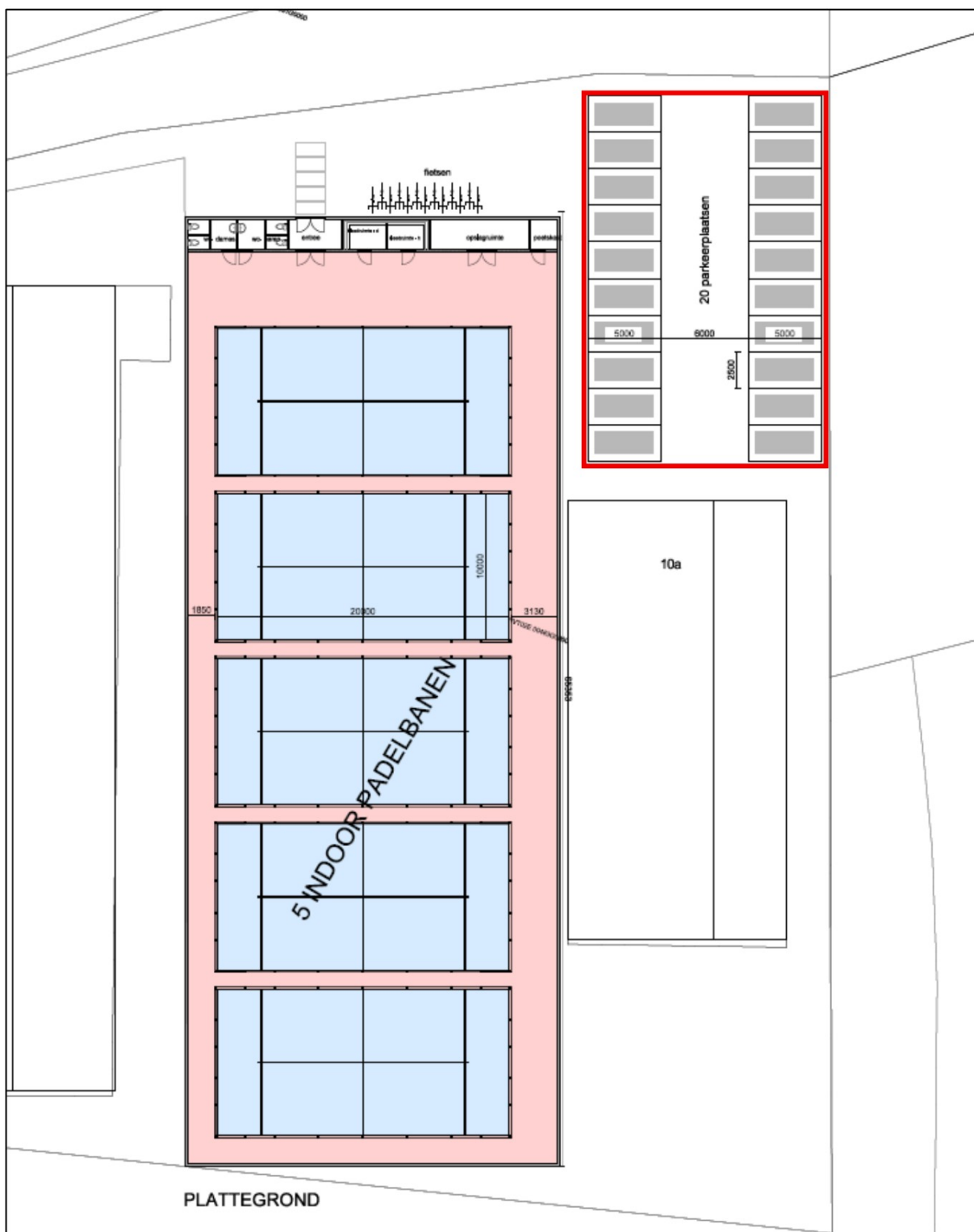
Parkeren onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vervat in de Nota Parkeernormen 2025.

In het kader van de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is door M2M Architectuur een parkeeronderbouwing opgesteld. De complete parkeeronderbouwing is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de hoofdconclusies weergegeven.

In de gemeentelijke Nota Parkeernormen zijn geen parkeernormen opgenomen voor een padelbaan. Derhalve wordt aansluiting gevonden bij de kencijfers van het CROW. Voor een padelbaan geldt een minimale parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van de bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.625 m² waarbinnen de padelbanen worden gerealiseerd, resulteert dit in een minimale parkeerbehoefte van 8,1 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen.

Echter, het benodigd aantal parkeerplaatsen kan tevens op een andere wijze worden benaderd. Er worden vijf padelbanen gerealiseerd die elk ruimte biedt aan vier spelers. Als er vanuit wordt gegaan dat iedere speler met een eigen auto komt, wordt gekomen tot 20 parkeerplaatsen. Dit is bovendien een maximale benadering van de parkeerdruk aangezien in werkelijkheid diverse spelers met de fiets zullen komen of zullen carpoolen.

Desondanks zullen binnen het plangebied 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Gelet hierop wordt parkeren volledig op eigen terrein opgelost. Ter illustratie zie onderstaande uitsnede van de plattegrond waarop de beoogde situatie van de parkeerplaatsen is aangeduid.



Figuur 36: Plattegrond beoogde situatie met situering parkeerplaatsen voorzien van een rode omlijnning

Conclusie

De aspecten 'mobiliteit' en 'parkeren' staan het planvoornemen niet in de weg.



6.14 Natuur

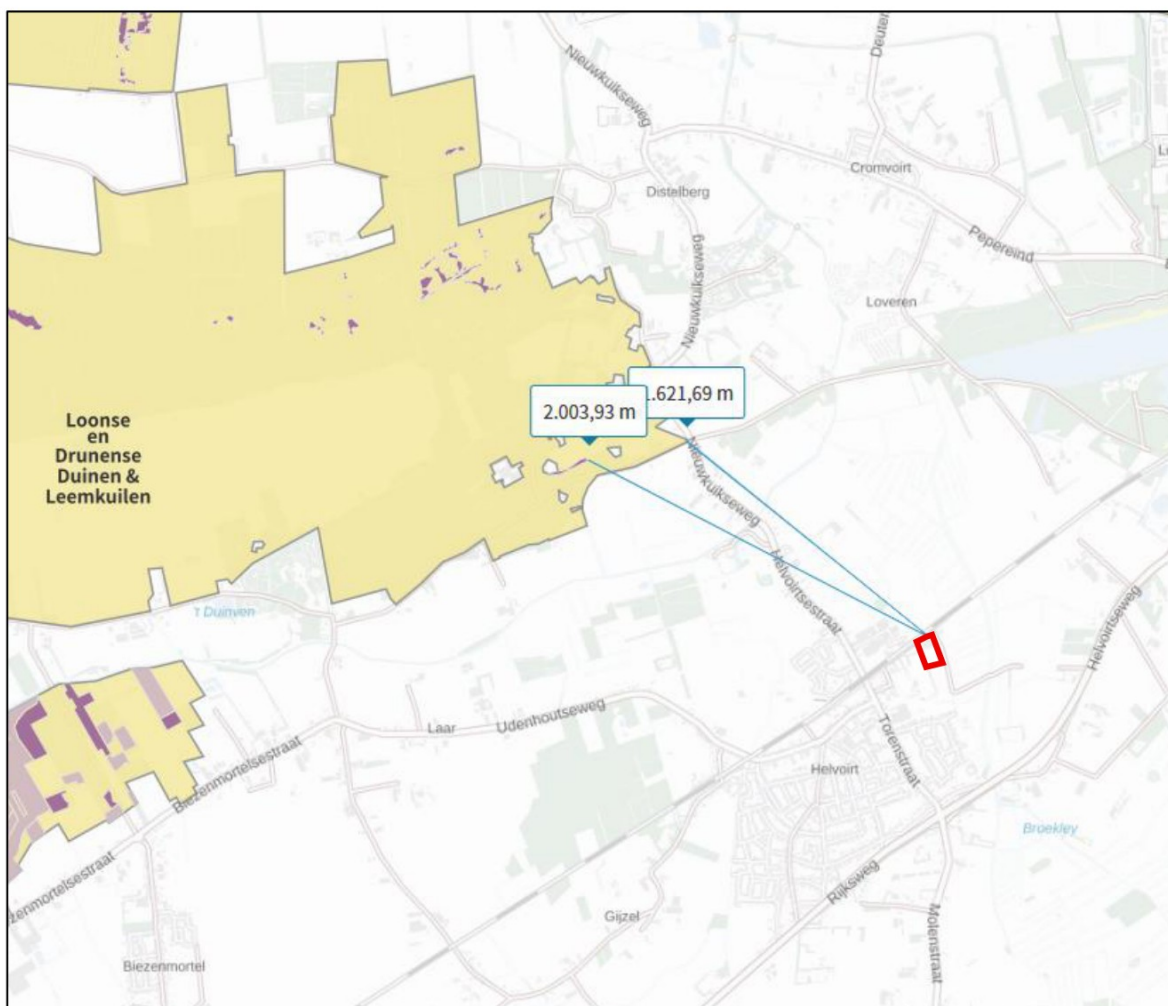
Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen ligt op een kortste afstand van circa 1.622 meter in overwegend noordwestelijke richting. De afstand tot aan het dichtstbijzijnde voor een stikstof gevoelige habitat ligt op een afstand van circa 2.004 meter in overwegend noordwestelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 37: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Referentiesituatie

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase en de gebruiksfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren. Een al dan niet noodzakelijke omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Aanlegfase

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstaande paardenstal (manege) naar een sportfunctie ten behoeve van de komst van een vijftal padelbanen. Nu een en ander volledig binnen bestaande bebouwing plaatsvindt en enkel een in pandige gebruikswijziging betreft, zijn met de beoogde ontwikkeling geen noemenswaardige bouwwerkzaamheden voorzien. Gelet hierop zijn geen zware werktuigen of zwaar materieel benodigd, zoals graafmachines, verreikers of hijskranen. Enkel is in de aanlegfase sprake van diverse verkeersbewegingen vanwege het aan- en afvoeren van materiaal en verkeersbewegingen door personeel en van stationair draaien.

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen:

- 224 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 56 zware verkeersbewegingen (vrachtwagens/betonstorters, etc.).
- Ook is rekening gehouden met het manoeuvreren en langzaam rijden op het terrein.

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 208 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 56 = 16,8 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2025) een emissie van 0,8976 gr. NH₃ en 92,4864 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$16,8 \times 0,0008976 \text{ kg} = 0,0143 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$
$$16,8 \times 0,0924864 \text{ kg} = 1,5537 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Ook dient rekening gehouden te worden met het stationair draaien van middelzwaar verkeer. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 224 = 67,2 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' gaat stationair draaiend middelzwaar verkeer gepaard met een emissie (2025) van 0,7116 gr. NH₃ en 64,65 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$67,2 \times 0,0007116 \text{ kg} = 0,0478 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$
$$67,2 \times 0,06465 \text{ kg} = 4,3445 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$



Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 448 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 224 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwfase met twee koude starts per dag.

Gebruiksfase

Ook is voor wat betreft de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksfase de volgende aannames gedaan:

- 156 lichte verkeersbewegingen per etmaal;
- Beoogde sportfunctie (padelbanen) gasloos;
- 156 koude starts per dag als gevolg van licht verkeer vanuit een worst-case beandering. Gebaseerd op iedere bezoeker/verkeersbeweging met één koude start. In de praktijk zal dit beduidend lager uitvallen, omdat mensen ter plaatse slechts gedurende een betrekkelijk korte periode zullen verblijven c.q. sporten. Hierdoor zal naar alle waarschijnlijkheid niet of nauwelijks sprake zijn van koude starts.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect natuur staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.15 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden.

Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling



Het plangebied bevindt zich grenzend aan bestaand stedelijk gebied van de kern Helvoirt. Verder is het plangebied op zeer korte afstand van zowel het sportpark van Helvoirt als van het spoor gelegen. Binnen de gronden behorende tot het plangebied is de exploitatie van een intensief agrarisch bedrijf, waaronder een grondgebonden agrarisch bedrijf en een paardenhouderij, toegestaan. Verder zijn de gronden behorende tot het plangebied voor een aanmerkelijk deel voorzien van bedrijfsbebouwing. De resterende gronden behorende tot het plangebied zijn volledig voorzien van erfverharding. Ter plaatse komen geen relevante groenstructuren, houtopstanden of anderszins voor. Gelet op de huidige situatie en de ligging van het plangebied is de aanwezigheid van beschermde soorten in zijn algemeenheid niet te verwachten.

Verder betreft de beoogde ontwikkeling de herontwikkeling van een leegstaande paardenstal (manege) naar een sportfunctie ten behoeve van de komst van een vijftal indoor padelbanen. Een en ander betreft uitsluitend een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Met het planvoornemen zijn geen sloop- of noemenswaardige bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde voorzien. De inpandige bouwwerkzaamheden hebben per definitie geen negatief effect op beschermde soorten nu het ter plaatse ontbreekt aan gevelopeningen of anderszins. Ook gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het verwijderen van houtopstanden of andere vormen van beplanting. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan, waardoor de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna. Ter illustratie is in het onderstaande een afbeelding van het huidige straatbeeld opgenomen waarop duidelijk te zien is dat het ter plaatse van de bestaande bebouwing ontbreekt aan kieren en gevelopeningen.



Figuur 38: Huidige bebouwing zonder kieren en gevelopeningen

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.



De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het aspect ‘flora- en fauna’ staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

6.16 Waarborgen van de veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.
-

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Beoordeling



Op aangeven van de gemeente Vught is het aspect omgevingsveiligheid niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, waardoor hier in onderhavige onderbouwing niet nader op wordt ingegaan.

Volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat in het geval van de beoogde sportfunctie slechts sprake is van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en per definitie kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op omgevingsveiligheid.

Conclusie

Het aspect 'waarborgen van de veiligheid' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

6.17 Licht en windhinder

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen instructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.

Beoordeling

In het geval van de beoogde sportfunctie is slechts sprake van kortdurend verblijf met steeds wisselende personen, waardoor geen sprake is van de permanente aanwezigheid van dezelfde personen en per definitie kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, gelet op licht- en windhinder.

Daar komt bij dat in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van kassen en windturbines. Een verder uitwerking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'licht en windhinder' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

6.18 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:



- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.
- Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 tot 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor de beoogde ontwikkeling de volgende maatregelen toegepast:

- Aansluiten bij EPC ontwerpuitgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Behoud van zonnepanelen op dak;
- Geen aansluiting op gasnet;
- Toepassing van luchtwarmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van onder meer de EPC en de Wet VET.

Conclusie

Binnen de planlocatie wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid.



7. TE DOORLOPEN VERGUNNINGPROCEDURE

Voor een bopa geldt doorgaans de reguliere procedure. Om te bepalen of in casu bindend advies van de gemeenteraad van de gemeente Vught is vereist, is de door de gemeenteraad vastgestelde lijst 'Lijst van aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij de gemeenteraad adviesrecht heeft' geraadpleegd. Deze lijst maakt onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde beleidsstuk 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet'. Een en ander laat zien dat voor de beoogde ontwikkeling geen bindend advies is benodigd.



8. PARTICIPATIE

8.1 Verplichte participatie

In casu is voor wat betreft verplichte participatie tevens het door de gemeenteraad vastgestelde beleidsstuk 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet' relevant. Dit beleidsstuk laat zien dat participatie verplicht is in alle gevallen bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden in de hoedanigheid van een inloopavond op 14 januari 2025. Directe omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd. Gedurende deze inloopavond zijn de plannen aan directe omwonenden kenbaar gemaakt en zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen en/of opmerkingen te stellen c.q. door te geven. Het ging hierbij met name over de verspreiding van de uitnodiging, parkeren en verkeersbewegingen, openingstijden en geluidsoverlast. Eventuele vragen en/of opmerkingen zijn zo goed mogelijk beantwoord. De gevoerde omgevingsdialoog gaf geen aanleiding om het plan aan te passen naar gelang wensen en/of bezwaren vanuit omwonenden. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn gedeeld met de gemeente Vught.

8.2 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is in casu voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Een verslag hiervan is gedeeld met het bevoegd gezag.



9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planvoornemen en voor het opstellen van de benodigde stukken voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit komen voor rekening komen van de initiatiefnemer.

9.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Vught draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Vught en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van nadeelcompensatie.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Hiertoe wordt de gemeentelijke legesverordening gehanteerd. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



10. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie in de hoedanigheid van een paardenhouderij (manege) te herontwikkelen naar een sportfunctie in de hoedanigheid van 5 indoor padelbanen met aanhorigheden. Hiermee wordt een passende invulling gevonden voor een manege met aanhorigheden die vanaf circa 2020 leegstaat.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Vught afgevoerd te worden. Middels onderhavige onderbouwing is onder meer aan de hand van een toetsing aan relevant beleid en relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving en het milieu uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



11. VOORSTEL VOOR HET OPNEMEN VAN HET INITIATIEF IN HET OMGEVINGS-PLAN

De onderhavige omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient uiteindelijk binnen 5 jaar in het permanente Omgevingsplan verwerkt te worden. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032. De gemeente Vught zal ervoor zorgen dat een en ander te zijner tijd wordt verwerkt in het permanente Omgevingsplan. In het onderstaande is een verbeelding opgenomen waarin wordt weergegeven op welke wijze de onderhavige bopa verwerkt kan worden in het Omgevingsplan.

Conceptverbeelding omgevingsvergunning Parallelweg 10a, Helvoirt



Figuur 39: Conceptverbeelding



12. BIJLAGEN

- 12.1 Bijlage 1 Conceptverbeelding;**
- 12.2 Bijlage 2 Verkeersonderzoek;**
- 12.3 Bijlage 3 Parkeeronderbouwing;**
- 12.4 Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 12.5 Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase.**