

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Collegevoorstel voorbeoordeling [REDACTED]
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 289994
Documentnummer	BW/26 - 747162
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	10 maart 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. In principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek tot functiewijziging van het paardenpension met nevenactiviteiten op de locatie [REDACTED] ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig aannemersbedrijf; 2. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om naast het beoogde aannemersbedrijf de aanwezige recreatiewoning/B&B te behouden; 3. Initiatiefnemer van dit besluit op de hoogte te brengen door middel van bijgevoegde brief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	Niet van toepassing.
Inleiding	De locatie [REDACTED] in Helvoirt is gelegen aan de rand van het natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen (Natura 2000) en heeft momenteel een agrarische bestemming. In 2016 heeft de voormalige gemeente Haaren een bestemmingsplan vastgesteld dat op het perceel een paardenpension, een kleinschalig kampeerterrein en een recreatiewoning (of B&B) toelaat. De Loonse en Drunense Duinen, en de schil daaromheen, kent een relatief hoge recreatiedruk. In de <i>Omgevingsvisie Vught</i> (en in de <i>Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak Loonse en Drunense Duinen</i>) wordt ingezet op een afwaartse beweging van recreatie in het gebied om hiermee de druk op de natuur te verlichten. Met voorliggend verzoek wordt nu een functiewijziging beoogd ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig aannemersbedrijf, waarbij een gedeelte van de aanwezige bedrijfsbebouwing (610 m²) wordt benut voor de nieuwe functie. Daarnaast wordt medewerking gevraagd aan het behoud van de recreatiewoning. Overige bebouwing (395 m²) en aanwezige voorzieningen, het kampeerterrein en de paardenbak, worden gesaneerd. Het VAB-beleid biedt mogelijkheden voor een wijziging naar een niet-agrarisch bedrijf, maar biedt tegelijkertijd alleen ruimte voor nevenfuncties die verbonden zijn aan de (nieuwe) hoofdactiviteit. Daarbij worden B&B's alleen toegestaan daar waar de hoofdactiviteit wonen is, of bij agrarische bedrijven (logeren bij de boer). Recreatiewoningen of B&B's bij niet-agrarische bedrijven zijn geen logische combinatie en zijn daarmee niet voorstelbaar.
Beoogd effect	Met dit besluit wordt beoogd een passende nieuwe functie toe te laten op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, waarbij een gedeelte van de bebouwing wordt gesaneerd en voorzieningen worden verwijderd en waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de vermindering van de recreatiedruk op de Loonse en Drunense Duinen.

Argumenten	<i>1.1 Een wijziging naar een niet-agrarisch bedrijf draagt bij aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Vught en de GGA Loonse en Drunense Duinen met betrekking tot het verminderen van de recreatiedruk in het gebied.</i> In de huidige situatie laat het omgevingsplan verschillende activiteiten toe die bijdragen aan de verkeers- en recreatiedruk in het gebied. Het betreft kamperen (25 kampeerplekken), een pensionvoorziening voor paarden (19 paarden) en één recreatiewoning (B&B). Met een wijziging naar een niet-agrarisch bedrijf worden deze activiteiten "wegbestemd" en wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van de verkeers- en recreatiedruk. <i>1.2 De beoogde nieuwe hoofdactiviteit past binnen de kaders van het VAB-beleid.</i> Het VAB-beleid biedt ruimte voor kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Afhankelijk van de locatie (deelgebieden) wordt standaard een maximale omvang van bedrijfsbebouwing toegestaan. Voor de locatie 't Hoog 10 geldt in beginsel een maximale omvang van 400 m² aan bedrijfsbebouwing. Met maatwerk kan medewerking worden verleend aan behoud van de beoogde 610 m² aan bedrijfsbebouwing (210 m² extra). In het VAB-beleid is vastgelegd dat extra m² (extra ontwikkelingsruimte) verdiend moet worden, bijvoorbeeld door sloop op een andere locatie, door natuurontwikkeling of door een bijdrage te leveren aan (de oplossing van) een andere opgave in het gebied. In dit geval kan ook worden bekeken in hoeverre het "wegbestemmen" van de recreatiewoning kan worden meegewogen in het geheel. Het leveren van een tegenprestatie voor het behoud van meer m² aan bebouwing wordt in ieder geval als voorwaarde aan medewerking verbonden. <i>2.1 Een recreatiewoning is niet op iedere locatie en bij iedere functie in te passen.</i> Op basis van het VAB-beleid geldt dat hoofd- en nevenactiviteiten (of functies) onderling verbonden moeten zijn. In de huidige situatie is de recreatiewoning (of B&B) verbonden aan de hoofdactiviteiten, het paardenpension en het kleinschalig kampeerterrein. Met de beoogde wijziging naar een niet-agrarisch bedrijf in de sector "bouw" is die verbondenheid er niet langer. Ook op basis van het omgevingsplan staan we B&B's en/of recreatiewoningen in principe niet toe bij niet-agrarische bedrijven.
Kanttekeningen	Niet van toepassing.
Participatie	Er heeft op dit moment nog geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. In het kader van de eventueel op te starten ruimtelijke procedure, zal initiatiefnemer de resultaten van een omgevingsdialoog moeten overleggen.
Financiën	Voor de behandeling van het principeverzoek worden leges in rekening gebracht, conform de tarieventabel behorend bij de legesverordening Vught. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer te zijner tijd een realisatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken omtrent kostenverhaal zijn vastgelegd.
Juridisch	Niet van toepassing.
Communicatie	Het collegevoorstel is openbaar. Initiatiefnemer wordt daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.
Bijlage(n)	1. Principeverzoek  2. Situatietekening beoogde situatie; 3. Brief beantwoording principeverzoek (748865_1.DOCX).