

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
WIJZIGINGEN
COÖRDINATIEREGELING

ONTWERP TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN
“HOOFDSTUK 22C SUPERMARKT BAARZEN
VUGHT” & AANVRAAG
OMGEVINGSVERGUNNING

Team	Duurzame Leefomgeving
Datum	19 mei 2026
Status	definitief

Inleiding

Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan “Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught” met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghTAMsupmrBaarzen-ON01 heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 gecoördineerd ter inzage gelegen. De ontwerpstukken waren raadpleegbaar via de landelijke voorziening omgevingswet.overheid.nl (omgevingsloket). De terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is op 17 december 2025 bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het plaatselijke nieuwsblad Het Klaverblad, waarbij eenieder is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van terinzagelegging. Zowel het Waterschap De Dommel, de Veiligheidsregio als de Provincie zijn in kennis gesteld van ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan. Tevens is dit ook kenbaar gemaakt op de gemeentelijke website www.wijnvught.nl. De ontwerpstukken hebben daarnaast ook fysiek ter inzage gelegen bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning indienen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Het Waterschap De Dommel heeft op 14 januari 2026 per mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de geplande bouw van de supermarkt en aanleg van de parkeerplaatsen. De ontwikkeling heeft een positief effect op de waterhuishouding. De Veiligheidsregio heeft op 27 januari 2026 schriftelijk aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van op- of aanmerkingen en het geven van inhoudelijk advies ten aanzien van de omgevingsplanactiviteit bouwen. De Provincie heeft geen zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid.

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van indieners digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Samenvatting en beoordeling zienswijze.

De zienswijzen zijn samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken. Het verslag is opgedeeld in twee delen. Het eerste gedeelte betreft de zienswijzen en in het tweede gedeelte worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

Leeswijzer*TAM-IMRO omgevingsplan*

Met het ‘omgevingsplan’ wordt bedoeld de TAM-IMRO omgevingsplan “Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught”. Met de ‘omgevingsvergunning’ wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe supermarkt bedoeld.

Met het ‘bestemmingsplan’ wordt bedoeld het door de gemeenteraad op 15 oktober 2009 vastgestelde bestemmingsplan ‘De Baarzen/Vughtse Hoeven’ dat vanaf 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het tijdelijk omgevingsplan.

DEEL I

ZIENSWIJZEN

Indiener 1

1. Niet meegewogen alternatieven

Indiener stelt dat met het realiseren van een platte doos midden in een woonomgeving geen bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Indiener vindt het een gemiste kans dat geen supermarkt met bovenwoningen wordt gerealiseerd en een ondergrondse parkeergarage. Met wonen boven de winkel zou het gebied levendiger worden en meer het karakter van een centrumgebied krijgen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Er gaat veel ruimte verloren door een parkeerterrein op maaiveldniveau. Hij vraagt zich af waarom het alternatief van een supermarkt met bovenwoningen buiten beschouwing is gebleven.

Reactie college:

De gemeenteraad heeft op 16 december 2021 de gebiedsvisie vastgesteld voor de locatie 'Hart van de Baarzen'. De gebiedsvisie verdeelt de locatie in een zone voor detailhandel, een zone voor onderwijs/kinderopvang en een zone voor wonen. Het bouwplan van Lidl vult de zone 'detailhandel' in.

Er is niet gekozen voor een supermarkt met bovenwoningen, vanwege het effect daarvan voor het uitzicht en de bezonning van de tegenovergelegen appartementen.

2. De oppervlakte en branchering in de beoogde supermarkt

Indiener stelt dat het juridisch gezien niet gaat om een beperkte uitbreiding. Hij wijst erop dat het door de raad vastgestelde bestemmingsplan "De Baarzen/ Vughtse Hoeven" een supermarkt van ten hoogste 1000 m² toestaat. Dat betreft volgens hem de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte. Omdat het volgens Indiener gaat om een uitbreiding van 1000 m² naar 2000 m² is het de vraag of het initiatief niet moet worden voorgelegd aan het provinciale expertteam Detailhandel. Indiener verzoekt het college om:

- *De tekst in het behoefte- en effectonderzoek aan te passen. Daarbij rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.*
- *In de bijlagen op te nemen: de gemeentelijke nota detailhandelsbeleid (is nog niet ingetrokken); de regionale detailhandelsvisie; de nota economische en recreatief beleid Vught 2023-2032.*
- *Te motiveren waarom uw college niet op het geldende bestemmingsplan voor de Lidl gehandhaafd heeft.*
- *Te motiveren waarom uw college niet optreedt tegen de verkoop van foodartikelen in de Action wat in strijd is met het bestemmingsplan.*

Reactie college:

Het college heeft voor de huidige Lidl vergunningen verleend. Er is sprake van een legale situatie waartegen niet handhavend kan worden opgetreden. Het gaat dus zowel juridisch, planologisch en feitelijk om een uitbreiding van een supermarkt met 395 m² bvo. De ruimtelijke effecten van de uitbreiding moeten op basis daarvan worden bepaald.

Het Behoeft- en effectenonderzoek Lidl Vught van BRO laat zien dat een behoefte bestaat aan een grotere Lidl en dat de overige supermarkten in Vught hiervan geen negatieve gevolgen ondervinden.

Het college merkt verder op sprake is van een bestaande situatie. Er is een Lidl in de Baarzen. Het college verleent medewerking aan de verplaatsing van de Lidl, zodat het parkeren en het laden en lossen met minder overlast kan plaatsvinden. Het college en de gemeenteraad vinden een beperkte uitbreiding van de supermarkt daarbij aanvaardbaar. Het detailhandelsbeleid ziet op nieuwvestiging van supermarkten en kan niet worden toegepast op deze situatie.

Het huidige gebruik van de Action is niet relevant voor de voorliggende besluitvorming. Het college wil daar in deze procedure niet op reageren.

3. Aanpassing van de planregels m.b.t. de supermarkt

Indiener verzoekt om een begripsomschrijving voor “supermarkt” en bijbehorende regels in het omgevingsplan op te nemen. Het is onjuist om dit in een privaatrechtelijke overeenkomst op te nemen, omdat burgers daar geen enkele rechtszekerheid aan kunnen ontleen.

Reactie college:

Het college vindt het niet nodig een begripsbepaling op te nemen voor een supermarkt. Dit begrip is namelijk in het normale spraakgebruik (Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal) voldoende duidelijk.

4. Parkeren

Indiener stelt dat onderzocht moet worden of parkeren op eigen terrein redelijk en realiseerbaar is. Als hier niet aan wordt voldaan, is de bestemming wonen niet realiseerbaar.

Reactie college:

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen wordt alleen verleend, als uit de aanvraag volgt dat er in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voorzien. Hierbij moeten de meest recente gemeentelijke parkeernormen worden gehanteerd. De norm voor koopappartementen bedraagt 1,3 parkeerplaats per appartement. Als het maximum toegestane aantal van 12 woningen wordt gebouwd, moeten 16 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarvoor is 725 m² aan buitenruimte beschikbaar op eigen terrein, waarvan 72 m² wordt gebruikt voor bergingen bij de woningen. Uitgaande van 25 m² bruto per parkeerplaats is de ruimteclaim van 16 parkeerplaatsen 400 m². Dit is minder dan de resterende 653 m² aan buitenruimte op eigen terrein. Dit houdt in dat het omgevingsplan uitvoerbaar is.

5. Geluid en luchtkwaliteit

Indiener geeft aan dat onduidelijk is welke activiteiten in de avonduren op school zijn toegestaan en of dit een redelijke beperking van het gebruik van het gebouw betreft. Er wordt gevraagd of de luchtkwaliteit binnen de school voldoende geborgd is, nu auto's direct tegen de glazen gevels van het schoolgebouw parkeren. Bovendien is onduidelijk of het geluid van komende en vertrekkende auto's voldoende gedempt wordt.

Reactie college:

Ter plaatse is basisschool 'de Lichtstraat' gevestigd. Het onderwijs op een basisschool vindt niet plaats in de avonduren. Tijdens de lesuren wordt voldaan aan de wettelijke normen voor geluid bij scholen. Door middel van groenaanplant tussen de school en de parkeerplaats zal het zicht vanuit de school op de parkeerplaats worden beperkt.

Voor scholen geldt dat de luchtkwaliteit bij een school vanuit gezondheidsoogpunt kan meewegen bij de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de motivering van het omgevingsplan is het aspect luchtkwaliteit beoordeeld in het kader van het woon- en leefklimaat. Hieruit volgt dat de jaargemiddelde concentratie van NO², en fijnstof (PM10, PM2,5) voldoet aan de huidige en ook aan de toekomstige (strengere) grenswaarden en dat de ontwikkeling van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gezondheidsschade kan echter ook optreden als geen sprake is van normoverschrijding. Risico's op gezondheidsklachten hebben in 2008 geleid tot het advies van Gemeentelijke Gezondheidsdiensten, het RIVM en de Gezondheidsraad om bestemmingen voor het langdurig verblijf van gevoelige groepen (waaronder scholen en kinderdagverblijven) niet te plaatsen binnen 300 meter van rijkswegen en binnen 50 meter van een drukke (stedelijke) weg (> 10.000 voertuigen per etmaal). In de GGD-richtlijn 2023 worden de onderstaande minimale afstanden gehanteerd.

- drukke binnenstedelijke weg (>10.000 voertuigen per etmaal): 25 meter

- provinciale wegen: 50 meter
- snelwegen: 150 meter.

Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het omgevingsplan.

Indiener 2

1. Parkeren

Volgens indiener is salderen het uitgangspunt. De huidige parkeerbehoefte op basis van de huidige bestaande functies moet worden onderzocht en de toekomstige parkeerbehoefte moet worden onderzocht. Het verschil tussen deze twee behoeftes moet worden opgevangen in het plangebied (salderen). Volgens indiener is dit niet inzichtelijk gemaakt.

Indiener stelt verder dat door de opdeling van het plangebied in een noordelijk en zuidelijk deel niet inzichtelijk is gemaakt wat de totale parkeerbehoefte is na realisatie van het gehele plan.

Reactie college:

Het college bevestigt dat het parkeeronderzoek anders is opgesteld dan het parkeerbeleid van de gemeente Vught voorschrijft. Dit beleid gaat ook uit van salderen van de parkeerbehoefte van het nieuwe plan ten opzichte van het oude plan.

Het college heeft verder vastgesteld dat het parkeeronderzoek een aantal gebreken vertoont. De wijze waarop de parkeerbehoefte is berekend, is niet geschikt om te bepalen of het plan leidt tot een toename van de parkeerdruk.

Het college heeft Aveco De Bondt daarom verzocht met toepassing van het parkeerbeleid van Vught een nieuwe rapportage op te stellen volgens het in de eerste alinea genoemde principe. De nieuwe rapportage is als bijlage bijgevoegd bij de nota van zienswijzen en is tevens als nieuwe bijlage 1 bij de motivering bijgevoegd.

Daaruit blijkt het volgende.

In de oude situatie is sprake van een supermarkt met een bvo van 1605 m². In de nieuwe situatie is sprake van een supermarkt van een bvo van 2000 m² en maximaal 12 woningen in de huidige Lidl-supermarkt. De parkeerplaatsen ten behoeve van de maximaal 12 woningen dienen op de grond achter deze woningen te worden gerealiseerd. De bewoners kunnen immers niet in de blauwe zone terecht om te parkeren. Als niet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, wordt geen omgevingsvergunning verleend. Op het eigen terrein worden zodoende altijd voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

De norm voor koopappartementen bedraagt 1,3 parkeerplaats per appartement. Als het maximum toegestane aantal van 12 woningen wordt gebouwd, moeten 16 parkeerplaatsen worden aangelegd.

De 16 parkeerplaatsen voor de woningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Op eigen terrein is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar. Er resteert na aftrek van de oppervlakte van de bergingen 653 m² aan buitenruimte. Dit volstaat voor de aanleg van 16 parkeerplaatsen van 25 m² per parkeerplaats.

De bestaande supermarkt wordt wegbestemd. Met een voorwaardelijke verplichting wordt ook het gebruik op basis van het overgangsrecht onmogelijk gemaakt.

De netto uitbreiding van de supermarkt bedraagt circa 395 m² bvo. Voor een fullservice-supermarkt binnen de gebiedsaanduiding 'rest bebouwde kom' geldt op grond van de Nota Parkeernormen 2025 een parkeernorm van 5,20 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De parkeerbehoefte neemt dus toe met $395/100 \times 5,2 = 20,5$ parkeerplaatsen. Dit getal moet worden afgerond naar boven, zodat sprake is van een toename van 21 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn er 88 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de bestaande supermarkt. Er worden 83 parkeerplaatsen aangelegd en er verdwijnen 34 parkeerplaatsen. Er komen dus 49 parkeerplaatsen bij ten opzichte van de huidige situatie. De blauwe zone zal 117 parkeerplaatsen bevatten.

Er komen dus 28 parkeerplaatsen meer bij dan volgens berekening volgens de CROW-normen noodzakelijk is. Verder is uit meerdere parkeerdrukmetingen gebleken dat op dit moment geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Er hoeft dus geen tekort te worden opgelost. Als wordt uitgegaan van salderen, wordt ruimschoots voldaan aan het parkeerbeleid.

Het betoog van indiener dat door de opdeling van het plangebied in een noordelijk en zuidelijk deel niet inzichtelijk is gemaakt wat de totale parkeerbehoefte is na realisatie van het gehele plan, heeft betrekking op het oude parkeeronderzoek. Er is een nieuw parkeeronderzoek opgesteld waarin met andere uitgangspunten is gewerkt. In dit nieuwe parkeeronderzoek wordt het plangebied niet opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel.

Indiener verzoekt dat een nieuwe parkeerdrukmeting wordt uitgevoerd, aangezien de laatste parkeerdrukmetingen in maart 2023 zijn verricht. De afgelopen 3 jaar is de parkeerdruk toegenomen, waardoor het noodzakelijk is om een nieuw parkeerdrukonderzoek uit te voeren. Het gedeelte wat detailhandel functie behoudt, moet bovendien worden meegenomen in de parkeerbilans. Volgens het noordelijke plangebied worden 52 parkeerplaatsen afgewend in de openbare ruimte. Indiener stelt dat bewoners van onder andere de Rouppe van der Voortlaan voor een groot deel geen parkeergelegenheid op eigen perceel hebben.

Dit leidt tot een parkeerdruk in de openbare ruimte die niet kan worden ondervangen. Er bestaat een parkeerbehoefte van 127 parkeerplaatsen en er zijn slechts 52 parkeerplaatsen beschikbaar.

Indiener voert aan dat in het ontwerp omgevingsplan is opgenomen dat er 12 appartementen worden gerealiseerd. In het parkeeronderzoek is echter rekening gehouden met 9 appartementen. Hierdoor drukt een deel van de parkeerbehoefte op de openbare parkeerplaatsen. Daar bovenop stelt Indiener dat rekening moet worden gehouden met het gedeelte dat de functie detailhandel behoudt. In de nieuwe situatie ontbreekt de parkeerbehoefte. Deze moet volgens Indiener alsnog worden meegenomen in de parkeerbalans.

Reactie college:

De parkeerdrukmetingen zijn nog steeds bruikbaar. Er zijn sinds 2023 geen nieuwe functies in het gebied bijgekomen. De vraag naar parkeergelegenheid zal daarom niet groter of kleiner zijn dan in 2023.

Daarnaast geldt dat de parkeerbehoefte van de detailhandelsfunctie niet in de parkeerberekening hoeft te worden betrokken. Bij de beoordeling van het plan wordt met toepassing van saldering slechts rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan; de bestaande parkeerbehoefte van de te handhaven functies hoeft daarin niet te worden betrokken.

De overige punten van kritiek op het parkeeronderzoek zijn achterhaald, omdat een nieuw rapport is opgesteld. Daarin is met andere uitgangspunten gewerkt.

2. Verkeer

Indiener stelt dat de nieuwe XXL-supermarkt met zich meebrengt dat het verzorgingsgebied van de supermarkt aanzienlijk toeneemt. Dit leidt tot extra verkeer in de straten rondom de supermarkt, wat uiteindelijk leidt tot overlast voor direct omwonenden. Dit is bovendien niet bevorderlijk voor een gezonde leefomgeving.

Verder merkt indiener op dat in het verkeersonderzoek van Antea Group wordt uitgegaan van een weekdaggemiddelde etmaalintensiteit lager dan 1000 mvt/etmaal voor de wegen rondom de planlocatie. Dit komt niet overeen met de 1879 mvt/etmaal voor de Rouppe van der Voortlaan die is opgenomen in paragraaf 4.1 van de toelichting op het omgevingsplan.

Reactie college:

De supermarkt zal een bruto vloer oppervlakte hebben van 2.000 m². Het is geen XXL-supermarkt, maar een full-service supermarkt. Er is geen enkele grond voor de aanname dat klanten uit de regio hun weg zullen vinden naar de supermarkt. Op diverse plekken in de nabije omgeving van Vught bevinden zich Lidl-supermarkten van vergelijkbare of grotere omvang. Voor klanten buiten Vught is de supermarkt ook niet gunstig gelegen. Voor de berekening van de toename van het verkeer mogen de CROW-normen voor een full-service supermarkt worden gehanteerd. Toepassing van deze normen leidt tot een berekende gemiddelde toename van het verkeer met 484 mvt/etmaal.

Waar in paragraaf 2.4 wordt gesproken over wegen met een etmaalintensiteit van minder dan 1.000 mvt/etmaal betreft het de wegen die niet zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek, zoals de Prof. Dondersstraat. Voor de Rouppe van der Voortlaan is uitgegaan van een werkdagintensiteit van 1374 mvt/etmaal en een weekdagintensiteit van 1.301 mvt/etmaal. Deze gegevens zijn ontleend aan de uitgevoerde verkeerstellingen. Zie hiervoor bijlage 3 bij het akoestisch onderzoek. Verder is in het onderzoek uitgegaan van een plangeneratie van 1.190,2 mvt/etmaal. Dit is ruimschoots meer dan op basis van de CROW-normen is berekend.

3. Licht- en geluidhinder

Indiener stelt dat omwonenden met de komst van de supermarkt 7 dagen per week, van 6:00 uur tot 22:00 uur, lichthinder zullen ondervinden. De lichthinder wordt volgens indiener niet weggenomen door het plaatsen van een haag en 3 bomen. Indiener voert aan dat de bomen nog jaren moeten groeien voordat deze de ingetekende hoogte bereiken. Bovendien verliezen de bomen in de herfst het blad, waardoor er in de donkere periode van het jaar geen lichthinder wordt tegengegaan.

Volgens indiener kan deze lichthinder worden voorkomen, als het gebouw een kwartslag wordt gedraaid.

Reactie college:

Het college merkt op dat met lichthinder hier lijkt te worden bedoeld dat het uitzicht van indiener vanuit zijn woning negatief wordt beïnvloed door de verlichte gevel van de supermarkt. Hierover merkt het college op dat het tijdelijk omgevingsplan op de beoogde plek voor de supermarkt nu ook al bebouwing toestaat. Dat kan bijvoorbeeld een appartementencomplex zijn in drie bouwlagen met een hoogte van maximaal 11 meter. De locatie voor de nieuwe supermarkt is vrij gekomen door de sloop van een niet meer voor onderwijs nodig schoolgebouw. De gemeente zal de vrijgekomen grond altijd gaan herinrichten met bebouwing. De huidige situatie dat de locatie onbebouwd is, zal slechts van tijdelijke aard zijn.

Bovendien gelden voor de verlichting van de supermarkt de volgende uitgangspunten:

Gerichte inrichting: de verlichting is intern gericht op de schappen en de vloer van de supermarkt, en niet direct naar buiten toe, waardoor er geen sprake is van een onredelijke lichtemissie richting de omgeving.

GebouwBeheerSysteem (GBS): de interne verlichting is geschakeld op een GebouwBeheerSysteem dat zorgt voor een strikte tijdsregeling. De volledige winkelverlichting is alleen ingeschakeld tijdens openingstijden en wordt direct daarna voor 2/3 uitgeschakeld. Deze beperkte verlichting is nog van toepassing zodat medewerkers de laatste werkzaamheden kunnen afronden. Na het verlaten van het pand zal de verlichting volledig worden uitgeschakeld.

Daglichtafhankelijke regeling: gedurende de openingstijden zorgt een regeling (met sensoren aan de buitengevel) voor het aanpassen van de interne lichtsterkte. De hoeveelheid kunstlicht binnen wordt afgestemd op het aanwezige daglicht. Hierdoor wordt de intensiteit van de uitstraling naar buiten tot een noodzakelijk minimum beperkt, wat tevens bijdraagt aan de duurzaamheid.

Verder zal de verlichting bestaan uit meerder armaturen aan een rail op een hoogte van ongeveer 3,30 meter. Er wordt niet vanaf het plafond verlicht. De gevel zal dus niet over de volledige hoogte verlicht zijn.

De openingstijden zullen niet afwijken van de huidige openingstijden. De supermarkt zal niet eerder opengaan dan 8.00 uur en niet later sluiten dan 21.00 uur. Gedurende deze tijden wordt ook op andere manieren licht veroorzaakt, zoals de verlichting van andere gebouwen, langsrijdend verkeer, straatverlichting en de verlichting in de eigen woning. De verlichting van de supermarkt veroorzaakt geen onaanvaardbare lichthinder.

4. Geluidsoverlast

Indiener stelt dat wellicht wordt voldaan aan de standaardwaarden en grenswaarden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), maar dat niet betekent dat er geen geluidsoverlast ontstaat. Indiener wijst daarbij op het geluid van laden en lossen van vrachtwagens, stemgeluid van bezoekers, geluid van auto's, deponeren van glas in de glasbak en hangjeugd rondom het parkeerterrein. Deze geluidsoverlast schaadt de belangen van indiener onevenredig. Ook moet gekeken worden naar de lokale omstandigheden, de tijden waarop de geluidsoverlast wordt veroorzaakt en de aard van de piekbelastingen. Dit is niet goed onderzocht. Verder wijst indiener op de aanwezigheid van een cafetaria op korte afstand van de woning.

Reactie college:

Het college merkt op dat onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de bouw van de supermarkt, zowel voor geluid door een toename van verkeersbewegingen als voor geluid door het gebruik van de supermarkt zelf. Alle geluidsbronnen zijn daarbij in aanmerking genomen. De conclusie van de onderzoeken was dat het geluid op de woning van omwonenden voldoet aan de wettelijke normen. Omdat aan de wettelijke normen wordt voldaan, vindt het college dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning van indiener.

Daarbij overweegt het college dat de verplaatsing van de supermarkt juist positieve gevolgen heeft voor indiener. Van zondag tot en met vrijdag bevat de aan te leggen parkeerplaats aan de voorzijde van de supermarkt voldoende parkeergelegenheid voor de aantallen te verwachten bezoekers op die dagen. In die gevallen zullen de parkeerplaatsen voor de huidige Lidl-supermarkt en de parkeerplaatsen recht tegenover de woning van indiener niet nodig zijn voor de bezoekers. Doordeweeks wordt daar op dit moment geparkeerd door bezoekers van de Lidl-supermarkt. Het rijden met winkelwagens, het dichtslaan van een autodeur of het weggrijpen van een auto vindt in de nieuwe situatie dus op een grotere afstand plaats, waardoor minder hinder zal worden ervaren. Een deel van het geluid wordt bovendien tegengehouden door de supermarkt zelf.

Omdat de nieuwe supermarkt meer magazijnruimte en koelruimte krijgt, hoeft minder vaak bevoorrading plaats te vinden. Dit hoeft nog maar drie keer per dag in plaats van nu vijf keer per dag. De vrachtwagens komen aangereden via de Hertoglaan en rijden straks niet meer voor en naast de woning van indiener. Hij zal dan ook minder hinder ondervinden van het laden en lossen van vrachtwagens.

In de avonden na 19.00 uur zal het minder druk zijn en zal weinig geluidhinder worden ondervonden. Tussen 21.00 uur en 07.00 uur zal geen geluidsoverlast worden ondervonden van de supermarkt.

Eventuele overlast als gevolg van hangjongeren wordt niet veroorzaakt door het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan dit ook niet oplossen.

De cafetaria op de hoek betreft een bestaande legale situatie. Het college heeft geen aanwijzingen dat de cafetaria op dit moment negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Het college heeft de bestaande functie voor de cafetaria in het omgevingsplan daarom gehandhaafd.

5. Situering ten opzichte van bestaande bebouwing

Indiener geeft aan dat de situering van het gebouw van de nieuwe supermarkt ongunstig is voor omwonenden. De grenzen van het perceel zijn nagenoeg gelijk aan de grenzen van de bebouwing. Dit heeft een enorme impact op het woongenot van omwonenden. De lange zijde van de supermarkt is voorzien tegenover het appartementencomplex 'de Rode Rik'. Hierdoor ontstaat een relatief smalle gang van 10 meter breed tussen twee hoge gebouwen wat zal leiden tot versterking van geluidsoverlast van het verkeer en stemgeluid (echowerking).

Verder stelt indiener dat een glazen wand met een hoogte van 5,5 meter resp. 7,5 meter op een afstand van 17,5 meter van de perceelsgrens van indiener een inbreuk is op zijn woongenot. Hij stelt voor het parkeerterrein aan de zijde van zijn perceel aan te leggen.

Reactie college:

Het college herhaalt dat het tijdelijk omgevingsplan ook al bebouwing toestaat tegenover de woning van indiener. De hoogte van deze bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen. Als de locatie wordt ingevuld met een appartementencomplex (maar ook bij grondgebonden woningen) zal de bebouwing hoger zijn dan de Lidl nu wordt. Het college vindt ook niet dat een smalle gang ontstaat tussen de supermarkt en de appartementen. Het college verwijst hiervoor naar bijgevoegde 3D-beelden van de doorgang. Het college ziet verder niet in waarom de doorgang een aantrekkelijke plek voor hangeugd zou worden.

De naar de Rouppe van der Voortlaan gekeerde zijde van het bouwvlak is gesitueerd op ongeveer 20 meter van de grens van het perceel van indiener en op ongeveer 25 meter van de voorgevel van de woning van indiener. Bebouwing op een dergelijke afstand leidt volgens het college niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woongenot van indiener, mede gelet op de bebouwing die het tijdelijk omgevingsplan al toelaat.

6. Ontwerp omgevingsvergunning voldoet niet aan de parkeernormen

Indiener stelt dat het bouwplan niet voldoet aan de eis dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indiener verwijst naar zijn eerdere opmerkingen onder punt 1.

Reactie college:

Dit wordt nader gemotiveerd in de omgevingsvergunning. Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de openbare ruimte.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan. Wel vervangt de 'Parkeeronderbouwing Hart van de Baarzen Vught' de 'Rapportage parkeeradvies' dat als bijlage 1 bij de Toelichting op het ontwerp-omgevingsplan was gevoegd. In de omgevingsvergunning wordt gemotiveerd dat met de toevoeging van 49 parkeerplaatsen ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Indiener 3

1. Lichthinder

Indiener stelt dat de lichthinder negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Overmatige lichtuitstraling kan leiden tot slaapverstoring en vermindering van het gevoel van privacy. Daarnaast kan het schadelijk zijn voor de lokale flora en fauna die afhankelijk zijn van duisternis. Tot slot lijkt niet aangetoond dat het plan voldoet aan de richtlijnen voor lichthinder zoals gesteld door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

Reactie college:

Voor de verlichting van de supermarkt gelden de volgende uitgangspunten:

Gerichte inrichting: de verlichting is intern gericht op de schappen en de vloer van de supermarkt, en niet direct naar buiten toe, waardoor er geen sprake is van een onredelijke lichtemissie richting de omgeving.

GebouwBeheerSysteem (GBS): de interne verlichting is geschakeld op een GebouwBeheerSysteem dat zorgt voor een strikte tijdsregeling. De volledige winkelverlichting is alleen ingeschakeld tijdens openingstijden en wordt direct daarna voor 2/3 uitgeschakeld. Deze beperkte verlichting is nog van toepassing zodat medewerkers de laatste werkzaamheden kunnen afronden. Na het verlaten van het pand zal de verlichting volledig worden uitgeschakeld.

Daglichtafhankelijke regeling: gedurende de openingstijden zorgt een regeling (met sensoren aan de buitengevel) voor het aanpassen van de interne lichtsterkte. De hoeveelheid kunstlicht binnen wordt afgestemd op het aanwezige daglicht. Hierdoor wordt de intensiteit van de uitstraling naar buiten tot een noodzakelijk minimum beperkt, wat tevens bijdraagt aan de duurzaamheid.

Verder zal de verlichting bestaan uit meerder armaturen aan een rail op een hoogte van ongeveer 3,30 meter. Er wordt niet vanaf het plafond verlicht. De gevel zal dus niet over de volledige hoogte verlicht zijn.

De openingstijden zullen niet afwijken van de huidige openingstijden. De supermarkt zal niet eerder opengaan dan 8.00 uur en niet later sluiten dan 21.00 uur. Gedurende deze tijden wordt ook op andere manieren licht veroorzaakt, zoals de verlichting van andere gebouwen, langrijdend verkeer, straatverlichting en de verlichting in de eigen woning. De verlichting van de supermarkt veroorzaakt geen onaanvaardbare lichthinder.

Het college wijst verder op de ligging van het perceel van indiener ten opzichte van de supermarkt. Het college bestrijdt dat de verlichting van de supermarkt enig effect kan hebben op het perceel van indiener.

De gevolgen voor flora en fauna zijn onderzocht in de 'Quickscan Soortenbescherming Rouppe van der Voortlaan'. Uit dit rapport blijkt dat met inachtneming van een aantal maatregelen kan worden voldaan aan wet- en regelgeving.

2. Uitzicht en veiligheid

Indiener voert aan dat de bouw van een 68 meter lange en 7 meter hoge muur, direct aan de rand van het beoogde perceel, een te smalle gang creëert. Indiener geeft aan dat dit leidt tot een verlies van uitzicht en zorgen oproept met betrekking tot de sociale veiligheid.

Reactie college:

Het college stelt dat het tijdelijk omgevingsplan ook al bebouwing toestaat op de locatie van de nieuwe supermarkt. De hoogte van deze bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen. Als de locatie wordt ingevuld met een appartementencomplex (maar ook bij grondgebonden woningen) zal de bebouwing hoger zijn dan de Lidl nu wordt. Het college vindt ook niet dat een smalle gang ontstaat tussen de supermarkt en de appartementen. Het college verwijst hiervoor naar bijgevoegde 3D-beelden van de doorgang. De veiligheid van voetgangers en de sociale veiligheid worden niet nadelig beïnvloed door de bouw van de supermarkt.

3. Parkeren en verkeersdruk

Indiener stelt dat de realisatie van de supermarkt extra regionale klanten aantrekt wat resulteert in naar schatting meer dan 2855 voertuigbewegingen per etmaal. Behalve verkeersdrukte leidt dit tot een ongezondere leefomgeving door de uitstoot van extra koolzuurgas en stikstof. Er is een tekort van 16 parkeerplaatsen vanwege rekenfouten in het aantal nieuw te realiseren appartementen op de huidige plek van de Lidl en het negeren van de parkeerbehoefte van personeel van de Lidl en de huidige buurtbewoners.

Reactie college:

De supermarkt zal een bruto vloer oppervlakte hebben van 2.000 m². Het betreft een full-service supermarkt. Er is geen enkele grond voor de aanname dat klanten uit de regio hun weg zullen vinden naar de supermarkt. Op diverse plekken in de nabije omgeving van Vught bevinden zich Lidl-supermarkten van vergelijkbare of grotere omvang. De supermarkt is ook niet gunstig gelegen voor klanten buiten Vught. Voor de berekening van de toename van het verkeer zijn de CROW-normen voor een full-service supermarkt geschikt. Toepassing van deze normen leidt tot een berekende gemiddelde toename van het verkeer met 484 mvt/etmaal. De Rouppe van der Voortlaan kan deze toename van verkeer aan.

In de motivering van het omgevingsplan is het aspect luchtkwaliteit beoordeeld in het kader van het woon- en leefklimaat. Hieruit volgt dat de jaargemiddelde concentratie van NO², en fijnstof (PM10, PM2,5) voldoet aan de huidige en ook aan de toekomstige (strengere) grenswaarden en dat de ontwikkeling van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De gestelde rekenfouten worden door indiener niet nader onderbouwd. In het parkeeronderzoek is geconcludeerd dat in de verwachte parkeerbehoefte kan worden voorzien. Voor de appartementen op de plek van de huidige supermarkt geldt dat de parkeerbehoefte moet worden opgelost op eigen terrein. De norm voor koopappartementen bedraagt 1,3 parkeerplaats per appartement. Als het maximum toegestane aantal van 12 woningen wordt gebouwd, moeten 16 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op eigen terrein is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar. Er resteert na aftrek van de oppervlakte van de bergingen 653 m² aan buitenruimte. Dit volstaat voor de aanleg van 16 parkeerplaatsen van 25 m² per parkeerplaats.

De stelling over het supermarktpersoneel kan ook niet worden gevolgd. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de supermarkt is aangesloten bij de parkeernorm voor een fullservice-supermarkt uit de Nota Parkeernormen 2025, waarbij werknemers als vaste gebruikers in de norm zijn inbegrepen. De parkeerbehoefte van bestaande buurtbewoners hoeft niet in de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte te worden betrokken, omdat bij de bepaling van de parkeerbehoefte uitsluitend dient te worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden van het plan.

4. Geluidsoverlast

Volgens indiener zal de extra drukte leiden tot overmatig extra geluid zoals toeterende auto's, dichtslaande portieren rammelende winkelwagens en geschreeuw van bezoekers. Indiener vreest hinderlijke piekgeluiden. Verder maakt indiener zich zorgen over indirecte akoestische effecten die de geluidsbeleving beïnvloeden.

Reactie college:

Het college merkt op dat onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de bouw van de supermarkt, zowel voor het geluid door de toename van verkeersbewegingen als voor het geluid door het gebruik van de supermarkt zelf. Alle geluidsbronnen zijn daarbij in aanmerking genomen. De conclusie van de onderzoeken was dat het geluid op de woning van omwonenden voldoet aan de wettelijke normen. Dit geldt ook voor piekgeluiden. Omdat aan de wettelijke normen wordt voldaan, vindt het college dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning van indiener.

Daarbij overweegt het college dat de verplaatsing van de supermarkt ook positieve gevolgen heeft voor indiener. Van zondag tot en met vrijdag bevat het aan te leggen parkeerterrein aan de voorzijde van de supermarkt voldoende parkeergelegenheid voor de aantallen te verwachten bezoekers op die dagen. In die gevallen zullen de parkeerplaatsen voor de huidige Lidl-supermarkt en de parkeerplaatsen tegenover Rouppe van der Voortlaan 28 e.v. niet nodig zijn voor de bezoekers. Nu wordt daar dagelijks geparkeerd door bezoekers van de Lidl-supermarkt. Het rijden met winkelwagens, het dichtslaan van een autodeur of het weggrijden van een auto vindt in de nieuwe situatie dus op een grotere afstand plaats, waardoor minder hinder zal worden ervaren. Een deel van het geluid wordt bovendien tegengehouden door de supermarkt zelf.

Omdat de nieuwe supermarkt meer magazijnruimte en koelruimte krijgt, hoeft minder vaak bevoorrading plaats te vinden. Dit hoeft nog maar drie keer per dag in plaats van nu vijf keer per dag. De vrachtwagens komen aangereden via de Hertoglaan en rijden straks niet meer voor en naast de woning van indiener. Hij zal dan ook minder hinder ondervinden van het laden en lossen van vrachtwagens.

In de avonduren na 19.00 uur zal het minder druk zijn en zal weinig geluidhinder worden ondervonden. Tussen 21.00 uur en 7.00 uur zal geen geluidoverlast worden ondervonden van de supermarkt.

5. Nadeelcompensatie

Tot slot stelt indiener dat hij een claim voor planschade zal indienen, als de plannen niet worden gewijzigd. Volgens indiener wordt zijn woning minder waard als gevolg van het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan.

Reactie college:

Het college neemt hier kennis van. Indiener heeft de mogelijkheid een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen, als hij meent schade te lijden door de verplaatsing van de Lidl.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Indiener 4

1. Geluidsoverlast

Indiener stelt dat de toename van verkeers- en bezoekersstromen als gevolg van de beoogde ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke toename van geluidshinder. Het gaat hem vooral om incidentele- en piekgeluiden, zoals claxonnerende voertuigen, dichtslaande portieren, rammelende winkelwagens, stemgeluid van bezoekers en overige activiteiten rond het terrein. Hoewel in de rapportages wordt geconcludeerd dat de gemiddelde geluidswaarden binnen de geldende normen blijven, wordt volgens indiener onvoldoende recht gedaan aan de feitelijke geluidsbeleving van omwonenden. Naast directe geluidsbronnen is sprake van indirecte akoestische effecten die de geluidsbeleving in de wijk versterken. Indiener wijst op de geluidsweerkaatsing als gevolg van het appartementengebouw dat is aangebouwd aan de bestaande flats aan de Van Sonstraat.

In de huidige situatie wordt geluid deels gedempt door diverse bebouwing en fysieke obstakels, maar deze afscherpende elementen verdwijnen. Het geluid kan zich hierdoor ongehinderd voortplanten.

Indiener merkt verder op dat het aantal laad- en losbewegingen te laag is ingeschat. Hij verwacht dat meer laad- en losmomenten nodig zijn, omdat de supermarkt groter is. Regelmatig wordt al voor 7.00 uur gelost.

Tot slot stelt indiener dat de referenties van andere Lidl-winkels ten onrechte met deze voorgestelde situatie worden vergeleken. In geen van de aangehaalde voorbeelden is sprake van een supermarkt die op een korte afstand van bestaande woningen wordt gerealiseerd.

Reactie college:

Het college merkt op dat onderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de bouw van de supermarkt, zowel voor het geluid door de toename van verkeersbewegingen als voor het geluid door het gebruik van de supermarkt zelf. Alle geluidsbronnen zijn daarbij in aanmerking genomen. Daarbij is ook het effect van weerkaatsing van geluid meegenomen. De conclusie van de onderzoeken was dat het geluid op de woning van omwonenden voldoet aan de wettelijke normen. Omdat aan de wettelijke normen wordt voldaan, vindt het college dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning van indiener.

Bij het geluidsonderzoek is gebruik gemaakt van waarden die zijn gemeten bij andere supermarkten. Het geluid dat wordt veroorzaakt door dichtslaande deuren, rammelende winkelwagens en technische installatie op het dak is gemeten. De geluidemissie daarvan is in bijvoorbeeld Boxtel niet anders dan in Vught. Er is dus uitgegaan van representatieve gegevens.

In het geluidsonderzoek is ook rekening gehouden met cumulatieve effecten in verband met verkeer met andere bestemmingen.

Omdat de nieuwe supermarkt meer magazijnruimte en koelruimte krijgt, hoeft minder vaak bevoorrading plaats te vinden. Dit hoeft nog maar drie keer per dag in plaats van nu vijf keer per dag. Het college zal wel een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbinden dat laden en lossen met een gesloten deur dient plaats te vinden.

Het college stelt daarom dat de geluidsonderzoeken voldoende zorgvuldig tot stand zijn gekomen en dat de onderzoeken ten grondslag kunnen worden gelegd aan het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan.

Daarbij overweegt het college dat de verplaatsing van de supermarkt ook positieve gevolgen heeft voor indiener. Van zondag tot en met vrijdag bevat het aan te leggen parkeerterrein aan de voorzijde van de supermarkt voldoende parkeergelegenheid voor de aantallen te verwachten bezoekers op die dagen. In die gevallen zullen de parkeerplaatsen voor de huidige Lidl-supermarkt en de parkeerplaatsen tegenover Rouppe van der Voortlaan 28 e.v. niet nodig zijn voor de bezoekers. Doordeweeks wordt daar op dit moment geparkeerd door bezoekers van de Lidl-supermarkt. Het rijden met winkelwagens, het dichtslaan van een autodeur of het weggrijden van een auto vindt in de nieuwe situatie dus op een grotere afstand plaats, waardoor minder hinder zal worden ervaren. Een deel van het geluid wordt bovendien tegengehouden door de supermarkt zelf. Het college bestrijdt verder dat in de huidige situatie sprake is van elementen met een relevante geluidwerende werking.

De vrachtwagens voor het laden en lossen komen aangereden via de Hertoglaan en rijden straks niet meer voor en een paar meter naast de woning van indiener. Hij zal dan ook minder hinder ondervinden van het laden en lossen van vrachtwagens.

In de avondperiode na 19.00 uur zal het minder druk zijn en zal weinig geluidhinder worden ondervonden. Tussen 21.00 uur en 7.00 uur zal geen geluidoverlast worden ondervonden van de supermarkt.

2. Parkeren

Indiener stelt dat de uitgevoerde parkeerdrukmetingen niet representatief zijn voor de feitelijke parkeerdruk in de omgeving. Dit doordat hoge parkeerdrukmetingen achterwege zijn gelaten. De parkeerdruk in de wijk is in de huidige situatie al hoog. Met de realisatie van een aanzienlijk grotere supermarkt is het aannemelijk dat deze parkeerdruk substantieel toeneemt. Indiener voert aan dat de gehanteerde schatting van maximaal 2855 voertuigbewegingen per etmaal onvoldoende is onderbouwd. Indiener stelt dat een reëel risico bestaat dat zowel de parkeerbehoefte als de verkeersintensiteit structureel te laag zijn ingeschat.

Reactie college:

De parkeerdrukmetingen zijn wel representatief. Zij zijn uitgevoerd op diverse relevante momenten, waaronder de momenten waarop drukte kan worden verwacht. De parkeerdrukmetingen laten op geen enkel moment zien dat sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk.

In de parkeeronderbouwing is geconcludeerd dat in de verwachte parkeerbehoefte van het plan kan worden voorzien. Het parkeren bij de nieuwe appartementen wordt op eigen terrein gerealiseerd en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe supermarkt wordt opgevangen door 83 nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Het plan leidt derhalve niet tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Er zijn in 2019 verkeerstellingen gedaan in de Rouppe van der Voortlaan. Er is een werkdagintensiteit gemeten van 1374 mvt/etmaal en een weekdagintensiteit van 1.301 mvt/etmaal. Het aantal voertuigbewegingen van 2855 is volgens het college aan de hoge kant.

3. Uitzicht en veiligheid

Indiener stelt dat de realisatie van de nieuwe supermarktvoorziening leidt tot het ontstaan van een zeer smalle doorgang tegenover het gezondheidscentrum, Cello en Rode Rik. Dit resulteert in een vrijwel volledig verlies van uitzicht voor omwonenden. Daarnaast leidt dit tot ernstige zorgen ten aanzien van de sociale en fysieke veiligheid van passanten die de doorgang gebruiken.

Reactie college:

Het college stelt dat het tijdelijk omgevingsplan ook al bebouwing toestaat op de locatie van de nieuwe supermarkt. De hoogte van deze bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen. Als de locatie wordt ingevuld met een appartementencomplex (maar ook bij grondgebonden woningen) zal de bebouwing hoger zijn dan de Lidl nu wordt. Het college vindt ook niet dat een smalle gang ontstaat tussen de supermarkt en de appartementen. Het college verwijst hiervoor naar bijgevoegde 3D-beelden van de doorgang. De veiligheid van voetgangers en de sociale veiligheid worden niet nadelig beïnvloed door de bouw van de supermarkt.

4. Trechtereffect

Ook ontstaat een zogeheten trechtereffect, waarbij geluid zich tussen de gevels versterkt voortbeweegt. Indiener voert aan dat haar woning tegenover deze doorgang is gesitueerd, waardoor zij onevenredig wordt blootgesteld aan dergelijke geluidsbelasting.

Reactie college:

De akoestische onderzoeken tonen aan dat de wettelijke geluidsnormen niet worden overschreden. Geluid als gevolg van de aanwezigheid van de supermarkt zal vooral worden ervaren tijdens de dagperiode en in mindere mate tijdens de avondperiode tot 21.00 uur. Het college bestrijdt dat indiener onevenredig wordt benadeeld.

5. Overlast jongeren

Indiener stelt structurele overlast te ervaren als gevolg van samenscholende jongeren onder de luifel van de Lidl, op parkeerplaatsen na sluitingstijd en met name op het parkeerterrein ten westen van het fietspad.

Reactie college:

Eventuele overlast van samenscholende jongeren is geen probleem dat door het omgevingsplan wordt veroorzaakt en het is geen probleem dat door het omgevingsplan kan worden opgelost.

6. Licht en privacy

Indiener stelt dat sprake is van een substantiële toename van lichtvervuiling in de directe omgeving. De toename van kunstmatige verlichting heeft negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Indiener stelt dat de toegezegde aanplant van heggen onvoldoende waarborg biedt tegen deze negatieve effecten.

Reactie college:

Voor de verlichting van de supermarkt gelden de volgende uitgangspunten:

Gerichte inrichting: de verlichting is intern gericht op de schappen en de vloer van de supermarkt, en niet direct naar buiten toe, waardoor er geen sprake is van een onredelijke lichtemissie richting de omgeving.

GebouwBeheerSysteem (GBS): de interne verlichting is geschakeld op een GebouwBeheerSysteem dat zorgt voor een strikte tijdsregeling. De volledige winkelverlichting is alleen ingeschakeld tijdens openingstijden en wordt direct daarna voor 2/3 uitgeschakeld. Deze beperkte verlichting is nog van toepassing zodat medewerkers de laatste werkzaamheden kunnen afronden. Na het verlaten van het pand zal de verlichting volledig worden uitgeschakeld.

Daglichtafhankelijke regeling: gedurende de openingstijden zorgt een regeling (met sensoren aan de buitengevel) voor het aanpassen van de interne lichtsterkte. De hoeveelheid kunstlicht binnen wordt afgestemd op het aanwezige daglicht. Hierdoor wordt de intensiteit van de uitstraling naar buiten tot een noodzakelijk minimum beperkt, wat tevens bijdraagt aan de duurzaamheid.

Verder zal de verlichting bestaan uit meerder armaturen aan een rail op een hoogte van ongeveer 3,30 meter. Er wordt niet vanaf het plafond verlicht. De gevel zal dus niet over de volledige hoogte verlicht zijn.

De openingstijden zullen niet afwijken van de huidige openingstijden. De supermarkt zal niet eerder opengaan dan 8.00 uur en niet later sluiten dan 21.00 uur. Gedurende deze tijden wordt ook op andere manieren licht veroorzaakt, zoals de verlichting van andere gebouwen, langsrijdend verkeer, straatverlichting en de verlichting in de eigen woning. De verlichting van de supermarkt veroorzaakt geen onaanvaardbare lichthinder.

7. Flora en fauna

Daarnaast is volgens indiener onvoldoende rekening gehouden met de effecten van de beoogde ontwikkeling op flora en fauna. In het bijzonder geldt dit voor vleermuizen.

Indiener vindt dat niet mag worden uitgegaan van de 'Quickscan Soortenbescherming Rouppe van der Voortlaan'. Dit rapport is volgens hem verouderd en bovendien gebaseerd op een situatie waarin de aanwezigheid van beschermde vleermuizen pas in een later stadium is vastgesteld.

Reactie college:

Het klopt dat in een later stadium is vastgesteld dat zich vleermuizen bevonden in de gesloopte school. Na het verkrijgen van de ontheffing Wet natuurbescherming en het treffen van maatregelen is de school echter gesloopt. Het college ziet geen aanleiding

om aan de juistheid van het rapport van Idverde te twijfelen. Uit dit rapport blijkt dat met inachtneming van een aantal maatregelen kan worden voldaan aan wet- en regelgeving.

8. Privacy

Indiener stelt dat de beoogde supermarkt leidt tot ernstige aantasting van de privacy van omwonenden. Er zal directe en ongehinderde inkijk in de woning zijn, aldus indiener. Dit kan niet als aanvaardbaar worden beschouwd.

Reactie college:

Het college stelt dat het tijdelijk omgevingsplan ook al bebouwing toestaat op de locatie van de nieuwe supermarkt. De hoogte van deze bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen. Ook in dat geval is er inkijk.

Het college stelt verder dat het niet aannemelijk is dat klanten van de supermarkt tijdens het winkelen bezig zijn met wat er aan de overkant van de straat gebeurt. De ruimte achter de raamwand betreft de verkeersruimte achter de kassa's. Klanten gebruiken deze ruimte om naar de uitgang te lopen en gaan niet stil staan om naar buiten te kijken. De afstand naar de woningen is bovendien ten minste 25 meter en het zicht wordt belemmerd door geparkeerde auto's, langsrijdend verkeer en hagen en bomen op de percelen aan de overzijde.

5. Nadeelcompensatie

Indiener vreest een aanzienlijke waardedaling van zijn woning. Als het omgevingsplan wordt vastgesteld, zal hij een verzoek tot nadeelcompensatie indienen.

Reactie college:

Het college neemt hier kennis van. Indiener heeft de mogelijkheid een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen, als hij meent schade te lijden door de verplaatsing van de Lidl.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Indiener 5

1. Lichtoverlast en aantasting woon- en leefklimaat

Indieners geven aan dat de grote glazen wand leidt tot substantiële lichtoverlast in de avonduren. Dit resulteert in een aantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Indieners stellen dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie college:

Voor de verlichting van de supermarkt gelden de volgende uitgangspunten:

Gerichte inrichting: de verlichting is intern gericht op de schappen en de vloer van de supermarkt, en niet direct naar buiten toe, waardoor er geen sprake is van een onredelijke lichtemissie richting de omgeving.

GebouwBeheerSysteem (GBS): de interne verlichting is geschakeld op een GebouwBeheerSysteem dat zorgt voor een strikte tijdsregeling. De volledige winkelverlichting is alleen ingeschakeld tijdens openingstijden en wordt direct daarna voor 2/3 uitgeschakeld. Deze beperkte verlichting is nog van toepassing zodat medewerkers de laatste werkzaamheden kunnen afronden. Na het verlaten van het pand zal de verlichting volledig worden uitgeschakeld.

Daglichtafhankelijke regeling: gedurende de openingstijden zorgt een regeling (met sensoren aan de buitengevel) voor het aanpassen van de interne lichtsterkte. De hoeveelheid kunstlicht binnen wordt afgestemd op het aanwezige daglicht. Hierdoor wordt de intensiteit van de uitstraling naar buiten tot een noodzakelijk minimum beperkt, wat tevens bijdraagt aan de duurzaamheid.

Verder zal de verlichting bestaan uit meerder armaturen aan een rail op een hoogte van ongeveer 3,30 meter. Er wordt niet vanaf het plafond verlicht. De gevel zal dus niet over de volledige hoogte verlicht zijn.

De openingstijden zullen niet afwijken van de huidige openingstijden. De supermarkt zal niet eerder opengaan dan 8.00 uur en niet later sluiten dan 21.00 uur. Gedurende deze tijden wordt ook op andere manieren licht veroorzaakt, zoals de verlichting van andere gebouwen, langsrijdend verkeer, straatverlichting en de verlichting in de eigen woning. De verlichting van de supermarkt veroorzaakt geen onaanvaardbare lichthinder.

2. Onevenredige toename van verkeers- en bezoekersdruk

Indieners stellen dat een supermarkt met XL-formaat significant meer verkeersbewegingen genereert dan een reguliere supermarkt. Indieners zijn van mening dat het gebied niet ontworpen is voor de te verwachten verkeersintensiteit. Indieners ondervinden nu al regelmatig parkeerproblemen.

Reactie college:

De verwachte toename van verkeer is beoordeeld in de toelichting op het omgevingsplan. Gemiddeld zal het verkeer met 484 mvt/etmaal toenemen. De Rouppe van der Voortlaan kan dit aan.

De parkeersituatie in de straat wordt juist beter. Van zondag tot en met vrijdag bevat het aan te leggen parkeerterrein aan de voorzijde van de supermarkt voldoende parkeergelegenheid voor de aantallen te verwachten bezoekers op die dagen. In die gevallen zullen de parkeerplaatsen voor de huidige Lidl-supermarkt en de parkeerplaatsen tegenover Rouppe van der Voortlaan 28 e.v. niet eens nodig zijn voor de bezoekers.

Het college benadrukt dat het aantal parkeerplaatsen in de blauwe zone met 49 toeneemt, hoewel op basis van het parkeerbeleid maar 21 parkeerplaatsen hoeven te worden toegevoegd.

3. Negatieve effecten op de waarde van omliggende woningen en voorbehoud inzake nadeelcompensatie

Indieners stellen dat het realiseren van een Lidl XL een reële bedreiging vormt voor de waardeontwikkeling van de omliggende woningen. Dit door de combinatie van extra verkeersbewegingen, lichtoverlast, geluidsoverlast en verhoogde bedrijvigheid. Ze behouden zich dan ook het recht voor het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie.

Reactie college:

Het college neemt hier kennis van. Indieners hebben de mogelijkheid een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen, als zij menen schade te lijden door de verplaatsing van de Lidl.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Indiener 6**1. Toegankelijk openbaar toilet**

Indiener vraagt om een toegankelijk toilet in de Lidl te faciliteren.

Reactie college:

In de te realiseren Lidl is een toilet aanwezig waar klanten gebruik van mogen maken. Vanwege de ligging in de nevenruimtes wordt gevraagd zich vooraf te melden bij een manager.

2. Pinautomaat

Indiener vraagt om een pinautomaat in de Lidl te faciliteren aangezien dit altijd is geweest. Daarnaast is een pinautomaat door uitbreiding van het woonbestand in Vught Zuid zeer gewenst.

Reactie college:

De te realiseren Lidl beschikt niet over een pinautomaat. Deze keuze is weloverwogen gemaakt met het oog op de veiligheid van het personeel en de directe omgeving. Vanuit deze locatie is de dichtstbijzijnde pinautomaat op het Moleneindplein (ca. 800 meter).

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

DEEL II

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding van het TAM-IMRO omgevingsplan

1. De bestemming Centrum is in het noordelijke gedeelte komen te vervallen en heeft de bestemming Wonen gekregen met de aanduiding 'centrum'. Hierbij is het bouwvlak aangepast naar de feitelijke situatie. Tevens is hier het maximaal aantal woningen opgenomen, is het bouwverbod opgeheven en een bijgebouwenvlak opgenomen, en zijn andere kleine detailveranderingen aangebracht.
2. Het maximaal aantal woningen in de huidige Lidl is nu vastgelegd op de Verbeelding.

Regels van het TAM-IMRO omgevingsplan

3. Door de wijziging van het noordelijke gedeelte van het plangebied op de Verbeelding is artikel 6 Centrum in zijn geheel vervallen. Dit betekent daar waar het nodig was de vernummering goed is doorgevoerd.
4. In artikel 6.4.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat het gebruik van de locatie als supermarkt uitsluitend is toegestaan, indien het gebruik voor detailhandelsdoeleinden van de supermarkt op de oude locatie (Roupe van der Voortlaan 46, Vught) is gestaakt en gestaakt blijft.
5. Artikel 9.2 Functieomschrijving (in het ontwerp artikel 10.2) is aangepast. Sub 1 'een snackbar' onder 9.2 lid b is vervallen en komt nu als volgt terug: 9.2 lid c 'ter plaatse van de locatie 'horeca' is tevens toegestaan: een snackbar.
6. Artikel 9.3 Bouwactiviteiten -verbod (in het ontwerp artikel 10.3) is komen te vervallen aangezien dit niet meer geldt.
7. Door de wijziging van het noordelijke gedeelte van het plangebied op de Verbeelding is aan artikel 9.3.2 (in het ontwerp artikel 10.4.2) de volgende leden toegevoegd dan wel herschreven:
 - b. het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2;
 - e. ter plaatse van de locatie 'maximum aantal wooneenheden 1' mag het aantal woningen op de begane grond (eerste bouwlaag) niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
 - f. ter plaatse van de locatie 'maximum aantal wooneenheden 2' mag het aantal (bedrijfs)woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
 - g. ondergronds bouwen is in het bouwvlak toegestaan tot een maximale diepte van 3 meter, mits daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig functioneren van de ruimte.

8. Door de wijziging van het noordelijke gedeelte van het plangebied op de Verbeelding is aan artikel 9.3.3 (in het ontwerp artikel 10.4.3) de volgende leden toegevoegd:
 - a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de locatie 'bijgebouwen';
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij met de locatie 'maximum bouwhoogte' een ander hoogte is aangegeven.
9. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen artikel 13.2.1 Afwijkende maatvoering is lid c (10%-regeling) is geheel komen te vervallen.

Motivering van het TAM-IMRO omgevingsplan

10. Voor de leesbaarheid zijn redactionele aanpassingen gedaan.
11. De motivatie is op enkele punten tekstueel aangepast door de wijziging van het noordelijke gedeelte van het plangebied en de bijbehorende regels.
12. In paragraaf 2.2 (figuur 2.5) zijn enkele 3D impressies van de doorgang van de nieuwe supermarkt opgenomen.
13. Bij paragraaf 3.3.2.1 is bij 'laden en lossen' nu extra vermeld dat het laden en lossen met gesloten deuren dient plaats te vinden. Dit is tevens als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning.
14. Paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren' is naar aanleiding van ingediende zienswijzen aangepast. Aveco De Bondt heeft een nieuwe parkeeronderbouw opgesteld. Deze is als bijlage 1 opgenomen en vervangt de voorgaande rapportage parkeeradvies. Paragraaf 4.1 is hierop aangepast.
15. In paragraaf 5.4 Bedrijven en milieuzonering is iets uitgebreider ingegaan op de richtafstanden.
16. In paragraaf 8.3 Procedure is een alinea toegevoegd ten aanzien van de zienswijzenperiode.
17. Naar aanleiding van de zienswijzen is paragraaf 5.12 Lichthinder opgenomen.
18. Het geluidsonderzoek is vervangen door een nieuwe versie en deze is als bijlage 4 Geluid activiteiten behorende bij de motivering van het omgevingsplan opgenomen.
19. De mer-beoordeling is aangepast paragraaf 3.3.14 'Lichthinder' en de NIBM-berekening (paragraaf 3.3.5 Luchtkwaliteit) is aangepast naar ca. 484 extra verkeersbewegingen in plaats van ca. 1170. De Mer-beoordeling is als bijlage 16 behorende bij de motivering van het omgevingsplan opgenomen.