Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	9 december 2025
Onderwerp	Omgevingsplanprocedure supermarkt Hart van de Baarzen
Zaaknummer	Z25 - 293749
Documentnr.	UIT/25 - 730722

Inleiding

Binnen het projectgebied Hart van de Baarzen wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd. De bestaande supermarkt zal worden omgebouwd tot woningen, behoudens de snackbar. De toekomstige supermarkt zal worden gerealiseerd aan de overzijde van de Rouppe van der Voortlaan (zuidzijde). Ook zal hier een nieuw parkeerterrein worden aangelegd. Op 18 november jl. is *de Koop- en realisatieovereenkomst Lidl* getekend door Lidl Nederland GmbH en de gemeente Vught.

Om de realisatie van de supermarkt op de geplande locatie mogelijk te maken moet de bestemming worden gewijzigd. Tegelijkertijd wordt de bestemming van de huidige supermarkt omgezet naar wonen om zodoende geen tweede supermarkt meer mogelijk te maken. De wijzigingen zijn in strijd met *het bestemmingsplan 'De Baarzen/Vughtse Hoeven'*, dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Vught. Een omgevingsplanwijziging is noodzakelijk.

Eerder (3 juni 2025) is deze besluitvorming door u gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarbij is aangegeven dat wij u op de hoogte zullen houden bij formele besluiten. Wij willen u hierbij dan ook graag op de hoogte stellen van de huidige status van het project.

Inhoudelijk

Adviesbureau Antea Group heeft voor de gemeente Vught een omgevingsplanwijziging opgesteld om de bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Dit is een TAM-IMRO omgevingsplan. De benodigde onderzoeken zijn gedaan en er valt te concluderen dat de omgevingsplanwijziging doorgevoerd kan worden doordat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan de planlocatie.

Lidl Nederland GmbH heeft de gemeente verzocht om de coördinatieprocedure toe te passen. Dit houdt in dat het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om na vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan meteen de omgevingsvergunning af te geven. En vervolgens kan er gelijktijdig tegen alle besluiten beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Het college heeft besloten om de gecoördineerde procedure toe te passen waarbij de verschillende besluiten zoveel mogelijk op dezelfde manier worden voorbereid, consistent zijn en op elkaar afgestemd.

Lidl Nederland GmbH heeft de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe supermarkt aangevraagd. Deze is passend binnen de kaders van het TAM-IMRO omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen in de huidige Lidl staat los van deze gecoördineerde procedure en wordt separaat aangevraagd.

Voor omgevingsvergunningen is normaliter (zonder coördinatieregeling) de mogelijkheid voor bezwaar en beroep in twee instanties, bij de Rechtbank en vervolgens nog hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na vaststelling van het omgevingsplan en het verlenen van gecoördineerde vergunningen is enkel rechtstreeks beroep bij de Raad van State mogelijk. Door beroep tegen één onderdeel wordt het gehele besluit getroffen. Mocht bijvoorbeeld het TAM-IMRO omgevingsplan de rechterlijke toets onverhoopt niet doorstaan, dan sneuvelen ook gelijk alle verleende vergunningen.

Daarbij bestaat echter voor zowel de omgevingsvergunningen als het omgevingsplan in de ontwerpfase de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

<u>Veranderingen sinds juni 2025</u>
In *Bijlage 1 Totstandkoming Beeldkwaliteitsplan* dat u tijdens de vorige Raadsvergadering ontvangen heeft stond een afbeelding van het Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte weergegeven. Het Ontwerp Openbare Ruimte ziet er nagenoeg gelijk uit als ten tijde van het delegatiebesluit. De kleine veranderingen die er zijn, zullen wij hieronder benoemen. Deze hebben geen impact op het omgevingsplanproces, maar zijn ter informatie.

Exploitatiegebied
Het exploitatiegebied is enigszins aangepast.
De ruimte tussen de toekomstige supermarkt en de Rode Rik (noordelijke uitloop Sasse van Ysseltstraat) wordt in zijn geheel meegenomen in het groenplan en daar waar de jeu de boules baan verdwijnt zal ook nieuwe groeninrichting moeten komen. Dit zal in de financiële grondexploitatie ook worden aangepast. Daarnaast is er aan de zuidwestzijde van het speelplein (IKC De Lichtstraat) een speelser verloop van de begrenzing van het speelplein ingetekend.

Bomen
De boom in de oksel van de supermarkt en IKC De Lichtstraat zal verdwijnen. Deze kan niet behouden blijven blijkt uit de Bomen Effect Analyse. Deze boom hadden wij toen echter nog niet van de kaart verwijderd.

Vught

Een boom aan de Brabantlaan - aan de westzijde van het nieuw te realiseren parkeerplein – stond niet weergegeven op de afbeelding, maar zal wel behouden blijven.

Mogelijk ter overdaad, aangezien dit buiten het delegatiebesluit valt – in het zuiden van het totale plangebied zullen we één boom behouden en twee nieuwe bomen plaatsen waar we eerst 3 nieuwe bomen zouden plaatsen (op basis van input van buurtbewoners) én worden de bomen op het parkeerterrein speelser geplaatst, waardoor zij een beter bladerdek kunnen ontwikkelen en daarmee hittestress beter tegengaan.

Tijdsplanning

Op 9 december heeft het college ingestemd met het toepassen van de gecoördineerde procedure. Dit betekent dat het concept TAM-IMRO omgevingsplan en de ontwerpbeschikking voor de bouw van de nieuwe supermarkt vanaf 18 december 2025 voor een periode van zes weken gelijktijdig ter inzage worden gelegd. In deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage(n):

1. Omgevingsplanwijziging
   - Motivering
   - Regels
   - Verbeelding
2. Tekening gevelaanzichten
3. Ontwerp openbare ruimte

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught

Projectnummer 0500052.100
Revisie
Datum 03-12-25

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
25-11-25	ontwerp	S. Hammink	R. van der Velde

anteagroup

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding planherziening	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Bestaande situatie	6
1.4	Omgevingsplan	7
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Achtergrond	11
2.2	Planbeschrijving	12
2.3	Afwijken omgevingsplan	15
Hoofdstuk 3	**Beleidskaders**	**17**
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	**Planologischeaspecten**	**35**
4.1	Verkeer en parkeren	35
4.2	Cultureel erfgoed	37
4.3	Water	39
4.4	Natuur en landschap	42
Hoofdstuk 5	**Milieu**	**49**
5.1	Bodemkwaliteit	49
5.2	Geluid	50
5.3	Luchtkwaliteit	53
5.4	Bedrijven en milieuzonering	55
5.5	Omgevingsveiligheid	57
5.6	Trillingen	58
5.7	Gezondheid	59
5.8	Ontplofbare oorlogsresten	60
5.9	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	61
5.10	Bezonning	64
5.11	Geurhinder veehouderijen	65
5.12	Magneetvelden	66
5.13	Mer-beoordeling	68
Hoofdstuk 6	**Toelichting op de regels**	**71**
6.1	Inleiding	71
6.2	Opzet regels	71
Hoofdstuk 7	**Economische uitvoerbaarheid**	**75**
Hoofdstuk 8	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**77**
8.1	Vooroverleg	77
8.2	Participatie	77
8.3	Procedure	78

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1	**Parkeren**

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Bijlage 2	**Water**
Bijlage 3	**Ladder voor duurzame verstedelijking**
Bijlage 4	**Geluid activiteiten**
Bijlage 5	**Geluid wegen**
Bijlage 6	**Bezonning**
Bijlage 7	**Bomen Effect Analyse**
Bijlage 8	**Natuur 1**
Bijlage 9	**Natuur 2**
Bijlage 10	**Ontheffing Wnb**
Bijlage 11	**Stikstof**
Bijlage 12	**AERIUS-berekeningrealisatiefase**
Bijlage 13	**AERIUS-berekeninggebruiksfase**
Bijlage 14	**Bodem 1**
Bijlage 15	**Bodem 2**
Bijlage 16	**Mer-beoordeling**

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

In het kader van de herontwikkeling van 'Hart van Baarzen' wordt een nieuwe supermarkt met bijbehorende inpandige laad- en losruimte gerealiseerd op locatie van de gesloopte basisschool 'De Baarzen'. De supermarktlocatie wordt ingevuld door de supermarkt die nu nog aan de overkant aan de Rouppe van der Voortlaan 46 is gevestigd. Op de locatie van de huidige supermarkt worden op de begane grond maximaal 12 appartementen gerealiseerd. De bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping blijven behouden, evenals de bestaande snackbar op de begane grond. De snackbar moet in de toekomst wel kunnen worden omgezet naar een woonfunctie.

Het plan kan op basis van het bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Vught niet worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd.

1.2 Ligging plangebied

Het noordelijke deel van het plangebied betreft de locatie van de huidige supermarkt aan de Rouppe van der Voortlaan, inclusief snackbar, kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D, perceelsnummers 2102, 4861, 5364 en 4509. Op deze locatie worden ter plaatse van de bestaande supermarkt op de begane grond nieuwe woningen beoogd. Dit deel van het plangebied grenst aan de west- en oostkant respectievelijk aan de Brabantlaan en de Professor Donderstraat. Aan de noordzijde grenst het plan aan de bestaande woningen.

In het zuidelijk deel van het plangebied bevond zich aan de Rouppe van der Voortlaan basisschool 'De Baarzen'. Deze is in figuur 1.1 nog weergegeven, maar is inmiddels gesloopt. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D, perceelsnummers 4598, 4881 en 5361. Op deze locatie is een nieuwe supermarkt beoogd, inclusief een laad- en losruimte en bijbehorende parkeerplaatsen. Dit deel van het plangebied grenst aan de west- en oostkant aan respectievelijk de Brabantlaan en de Van Sasse van Ysseltstraat. Aan de zuidkant grenst het plan aan het toekomstige IKC (huidige school De Lichtstraat; toekomstige BSO en gymzaal) en het nieuwbouwplan voor 54 sociale huurwoningen. Voor de huurwoningen is op 13 september 2024 een omgevingsvergunning verleend.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1.: Ligging van het plangebied

1.3 Bestaande situatie

De locatie ligt in het zuidelijke deel van de kern Vught. Het plangebied ligt aan de weerszijden van de Rouppe van der Voortlaan, in de wijk 'De Baarzen'. Het gebouw aan de noordkant omvat een woongebouw van circa 9 meter hoog met een plat dak.

In het gebouw bevinden zich appartementen op de verdiepingen. Op de begane grond bevinden zich een supermarkt en de snackbar/ cafeteria 'Rouppe' (aan de oostkant van het gebouw). Er zijn parkeerplaatsen gesitueerd aan de zuid- en westkant van het gebouw. Achter de snackbar bevindt zich de huidige laad- en losruimte voor de supermarkt.



Figuur 1.2: Zicht op bebouwing noordkant vanaf Rouppe van der Voortlaan

Op de gronden binnen het plangebied aan de zuidkant van de Rouppe van der Voortlaan bevindt zich geen bebouwing meer, aangezien de bestaande basisschool 'De Baarzen' gesloopt is. Het terrein ligt braak, met her en der wat begroeiing in de vorm van grassen en vergelijkbaar groen.



Figuuur 1.3: Bestaande situatie

1.4 Omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Vught van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Binnen het plangebied gelden de regels zoals opgenomen in de volgende plannen:

- Omgevingsplan gemeente Vught, in werking vanaf 1 januari 2024.
- Bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven, vastgesteld op 15 oktober 2009.
- Parapluplan Parkeren, vastgesteld op 6 juni 2018.
- Parapluplan kamerverhuur Vught, vastgesteld op 22 juli 2021.
- Paraplubestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 6 april 2023.

Omgevingsplangemeente Vught

Het Omgevingsplan gemeente Vught bestaat vooralsnog hoofdzakelijk uit de bruidsschat, die is opgenomen in hoofdstuk 22 en enkele voorbereidingsbesluiten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Totdat de gemeente het tijdelijke deel van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied heeft gewijzigd of een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven de geldende bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied.

Bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven

Op grond van het voormalige bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven zijn de gronden van het noordelijk deel van het plangebied bestemd als 'Centrum', zie figuur 1.4. Er is een bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen. Het bestaande gebouw is voorzien van een

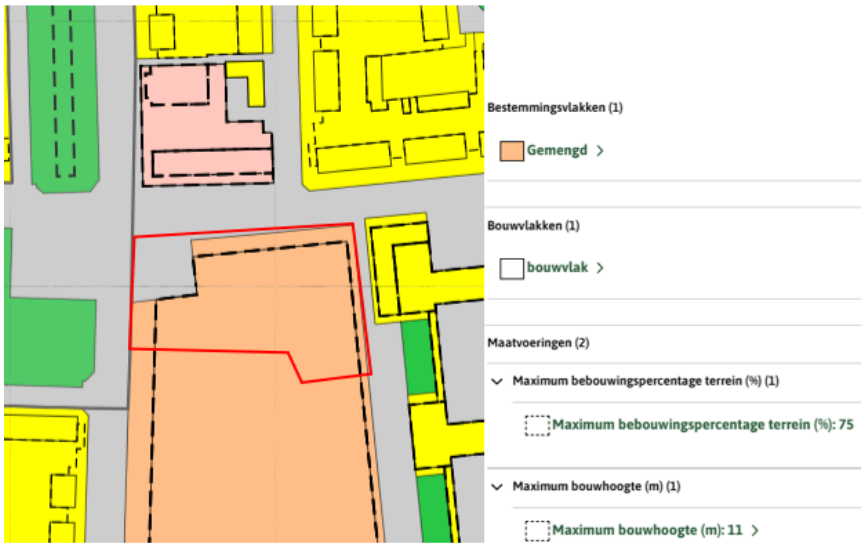
bouwvlak met de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen: 3'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met één supermarkt van ten hoogste 1.000 m2, dienstverlening, horecadoeleinden, gerelateerd aan de winkelfunctie van de Rouppe van der Voortlaan, met een oppervlakte van ten hoogste 20% van de totale oppervlakte van de bouwvlakken, maatschappelijke doeleinden, kantoren, wonen en de daarbij behorende voorzieningen. Er geldt geen beperking voor het aantal woningen.

De gronden in het zuidelijk deel van het plangebied ter plaatse van de beoogde nieuwe supermarkt zijn bestemd als 'Gemengd', zie figuur 1.5. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze-, onderwijskundige-, sociaalculturele- en overheidsdoeleinden, alsmede ook voor ontmoetingsruimte en wonen en de daarbij behorende voorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan 75% mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 11 meter.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven (noordelijk deel, zie rode contour)



Figuur 1.5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Baarzen/Vughtse Hoeven (zuidelijk

deel, zie rode contour)

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Noordelijk deel

Binnen de bestemming Centrum mogen meergezinswoningen / gestapelde woningen worden gebouwd bestaande uit maximaal 3 bouwlagen. Bijgebouwen zijn ook toegestaan. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De nieuwe woningen op de begane grond en bijbehorende bijgebouwen kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd. De bestemming moet worden gewijzigd om te voorkomen dat na de verplaatsing van de bestaande supermarkt er opnieuw een nieuwe supermarkt van 1.000 m2 wordt gevestigd in het bestaande pand. Naast het feit dat dit beleidsmatig ongewenst is zijn, kan dat ook een risico vormen in het kader van de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit jurisprudentie volgt, dat bij een verplaatsing, de beëindiging van de supermarkt publiekrechtelijk moet worden geborgd. Dat kan door in de wijziging van het omgevingsplan het gebruik als supermarkt niet meer toe te staan en ook een voorwaardelijke verplichting op te nemen die regelt dat de nieuwe supermarkt pas in gebruik wordt genomen, nadat de exploitatie van de bestaande supermarkt definitief is beëindigd (zie artikel 6.4.2 van de planregels). Hiermee wordt het (planologische) risico publiekrechtelijk weggenomen, dat zich in de bestaande bebouwing na verplaatsing opnieuw een supermarkt vestigt.

Zuidelijk deel

Een supermarkt met bijhorende parkeerplaats is op grond van de bestemming Gemengd niet toegestaan.

ParapluplanParkeren

Middels het "Parapluplan Parkeren" heeft de gemeente Vught haar parkeerbeleid zoals vastgelegd in het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' (of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota) vastgesteld voor haar gehele grondgebied.

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal voldaan moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. De nadere uitwerking van het aspect 'parkeren' is te vinden in paragraaf 4.1 van deze motivering. Door wijziging van het omgevingsplan komt dit parapluplan binnen de gronden van de wijziging te vervallen. Daarom is de parkeerregeling opgenomen in de planregels van voorliggende wijziging.

Parapluplankamerverhuur Vught

Het "Parapluplan kamerverhuur Vught" voorziet in een partiële herziening van alle bestaande bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied. Door het toevoegen en/of aanpassen van een aantal definities zijn bijzondere woonvormen niet meer bij recht toegestaan binnen de woonbestemmingen in het buitengebied en binnen alle bestemmingen in het stedelijk gebied. Alleen na afweging en vergunningverlening van de gemeente zou kamerverhuur mogelijk gemaakt kunnen worden.

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling van het woongebouw voorziet niet in de mogelijkheid van bijzondere woonvormen en kamerverhuur. Door wijziging van het omgevingsplan komt dit parapluplan binnen de gronden van de wijziging te vervallen. Daarom is de regeling van dit parapluplan opgenomen in de planregels van voorliggende wijziging.

ParaplubestemmingsplanArcheologie

Met het "Paraplubestemmingsplan Archeologie" is het archeologiebeleid van de gemeente Vught planologisch-juridisch geborgd. Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden zijn de gronden met een archeologische verwachtingswaarden aangewezen met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (1 t/m 6)'. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden en/of het oprichten van bebouwing waarbij de maximaal toegestane diepte en/of oppervlakte worden overschreden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht gesteld.



Figuur 1.6: Uitsnede verbeelding 'paraplubestemmingsplan Archeologie'

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Een klein deel van de locatie van het projectgebied is in het parapluplan bestemd als Waarde - Archeologie 5. Bij grondwerkzaamheden door bouwen en/of aanleggen is een omgevingsvergunning nodig als de werkzaamheden groter zijn dan 250 m2 en dieper dan 0,3 meter. Dit bestemmingsplan blijft onverkort van kracht door een opgenomen voorrangsregeling in de planregels.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van maximaal 12 woningen is weliswaar toegestaan binnen de geldende bestemming, maar de bestemming moet toch worden gewijzigd om te voorkomen dat een nieuwe supermarkt zich op deze locatie vestigt, nadat de supermarkt is verplaatst. De nieuwe supermarkt met parkeerplaats is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" van de gemeente Vught. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond

Voorliggend plan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Baarzen. Dit plan voorziet in een aantal ontwikkelingen die gefaseerd worden uitgevoerd.

Ter plaatse van het gebied, dat is gelegen tussen de Rouppe van der Voortlaan (N), de Van Sasse van Ysseltstraat (O), de Hertoglaan (Z) en de Brabantlaan (W) waren tot voor kort drie basisscholen, een kinderdagopvang en sociale huurwoningen aanwezig. Met uitzondering van het in 2009 gebouwde schoolgebouw van basisschool De Lichtstraat is de bebouwing binnen het gebied gebouwd in de periode van omstreeks 1970 tot 1980.

De verouderde bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse normen en eisen voor o.a. duurzaamheid en gebruik en is daarom aan vervanging toe. Het gebied biedt daarnaast ook kansen voor het oplossen van andere vraagstukken, zoals de bouw van meer sociale huurwoningen en de wens van de supermarkt om uit te kunnen breiden. Om deze redenen heeft de gemeente Vught, in samenwerking met de basisschool De Lichtstraat, Kinderopvang Onder de Pannen, Woonstichting Charlotte van Beuningen en de supermarkt de globale gebiedsvisie 'Hart van Baarzen' ontwikkeld, die op 26 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opstellen van het plan is de input van diverse bewonersavonden meegenomen en is het uiterlijk en de uitstraling van de supermarkt nader uitgewerkt. Op basis van de input van bewoners is de supermarkt een kwartslag gedraaid, wat stedenbouwkundig voordelen oplevert.

Aan de hand van de kaders uit de gebiedsvisie zal het gebied de komende jaren worden getransformeerd. De herontwikkeling van het gebied is verdeeld in de volgende deelontwikkelingen:

1. Het schoolgebouw van De Lichtstraat zal worden uitgebreid met een Kindcentrum met kinderdagverblijf en multifunctionele gymzaal.
2. Aan de noordzijde van het gebied wordt ruimte gereserveerd voor de verhuizing en uitbreiding van de supermarkt van maximaal 2.000 m2 bvo (exclusief circa 167 m2 bvo voor inpandig laden en lossen) en de daarbij behorende parkeervoorzieningen.
3. Ter plaatse van het zuidelijke deel van het gebied zal woningbouw mogelijk worden gemaakt, waaronder:
    a. een woongebouw van 4 bouwlagen met circa 21 koopappartementen aan de Hertoglaan,
    b. circa 8 patiowoningen (koop) aan de Brabantlaan; en
    c. een woongebouw van 5 bouwlagen met 54 sociale huurappartementen van de Woonstichting Charlotte van Beuningen aan de Van Sasse van Ysseltstraat.

De verhuizing en uitbreiding van de supermarkt zoals genoemd onder ad 2 is onderdeel van voorliggend plan. Voor het woongebouw met 54 woningen, zoals genoemd in ad 3 onder c is 13 september 2024 een omgevingsvergunning verleend. Met de bouw is inmiddels gestart. In het onderstaande figuur is de tekening van het ontwerp 'Hart van Baarzen' te zien.



Figuur 2.1 Ontwerp Hart van Baarzen (concept september 2025)

2.2 Planbeschrijving

Woningen

Voor de huidige supermarktlocatie geldt, dat het bestaande pand behouden blijft en de begane grond waar de huidige supermarkt in gevestigd verbouwd gaat worden naar maximaal 12 woningen. Op de eerste en tweede verdieping wordt al gewoond. Dit wijzigt niet. De bestaande cafetaria op de begane grond blijft in het pand aanwezig, zie figuur 2.2. Met de wijziging ontstaat de kans om deels de gesloten gevel van de huidige supermarkt transparanter en toegankelijker te maken.

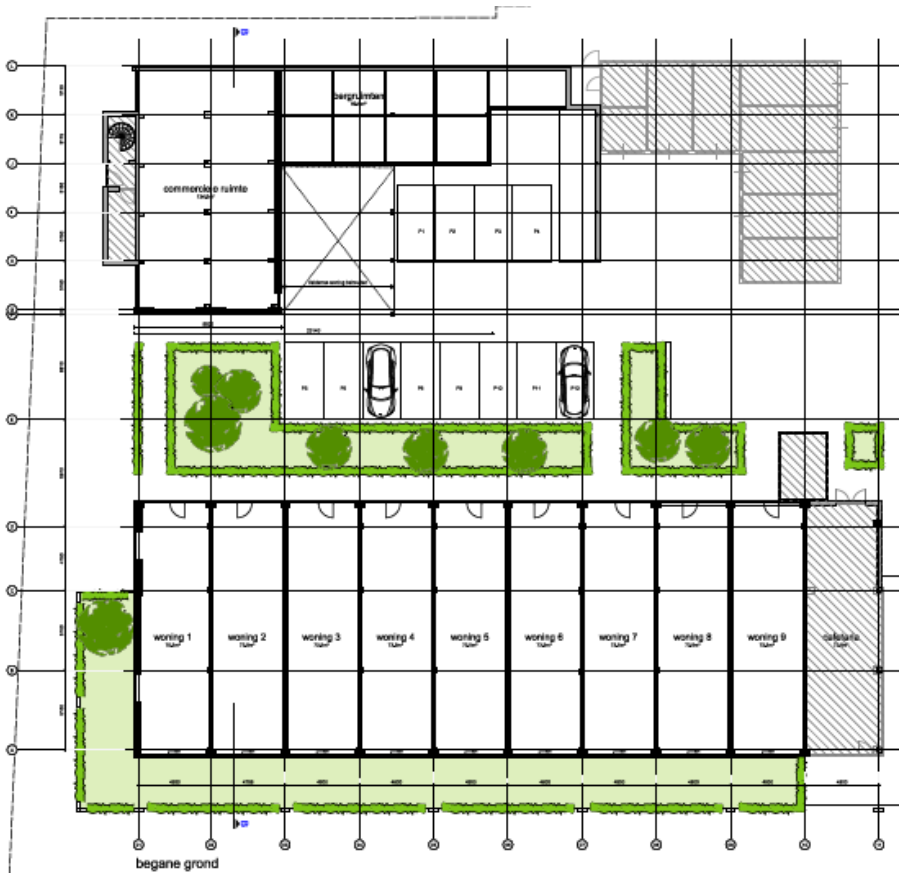
Door het behouden van het pand is het zaak de aanwezige verticale geleding op de eerste en tweede verdieping in de gevel zichtbaar te maken bij de opdeling in wooneenheden. Het kleur en materiaalgebruik van de gevels wordt afgestemd op dat van de verdiepingen.

Bij de woonfunctie hoort een verzachting van de voorzijde middels een kleine groene buitenruimte voor de gevel. Het parkeren als gevolg van het wonen zal op eigen terrein aan de achterzijde worden gerealiseerd. Omdat het woongebouw moet opgaan in de rest van de wijk zal de grote entree van de bestaande winkel worden verwijderd.

Een indicatie van het woningbouwplan is weergegeven in figuur 2.2.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100



Figuur 2.2: Indicatieve weergave woningen op de begane grond en snackbar

Nieuwe supermarkt

De nieuwe supermarkt neemt een centrale positie in binnen de herontwikkeling van Hart van Baarzen. De supermarkt krijgt de entree aan de zijde van de Rouppe van der Voortlaan en vormt de oostelijke begrenzing van het parkeerplein met de route naar de entree voor het toekomstige kinderdagverblijf. De hoekverdraaiing in de stedenbouwkundige structuur tussen Van Sasse van Ysseltstraat en Brabantlaan wordt aan de lange gevel van de nieuwe supermarkt opgevangen door een verblijfsgebied, zie figuur 2.3.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100



Figuur 2.3.: Voorlopig ontwerp supermarkt en parkeerplaats

De hoogte van het nieuwe supermarktgebouw is afgeleid van de in de omgeving voorkomende goothoogte van woningen. Dit houdt in dat de bouwhoogte van bebouwing aan de zijde van de parkeerplaats maximaal 7,5 meter bedraagt en aan de achterzijde 5,5 meter. De omvang van de supermarkt is maximaal 2.000 m2 bvo en 167 m2 voor inpandig laden en lossen aan de zuidoostkant van het gebouw.

De noordelijke en westelijke gevels van de nieuwe supermarkt zijn de meest in het oog springende gevels en dienen de beleefbaarheid van het openbaar gebied te ondersteunen. De gevels dienen transparant te zijn voor de herkenbaarheid en tegelijkertijd ingetogen te zijn in materialen en kleuren. Het gebruik van een natuurlijke baksteen als referentie naar de woonomgeving en bestaande school met aanvullend een tweede materiaal (aluminium of hout) als overbrugging naar de woongebouwen westelijk van het voorzieningencluster ligt het meest voor de hand. Dit tweede materiaal wordt niet op straatniveau toegepast. De luifel bij de entree wordt onderdeel van het gevelbeeld.

De oostelijke gevel moet rust uitstralen. Deze gevel begeleidt het bestaande wandelpad. Doordat hier, met uitzondering van het lossen van goederen geen supermarktfuncties gepland zijn, moet deze luwe zijde van het gebouw benut worden om het groene karakter van het wandelpad en de bestaande taluds tussen de woongebouwen aan te vullen. De oostelijke gevel dient daarom beplant te worden met minimaal vijf plantsoorten en gelegenheid bieden voor natuur-inclusieve maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit in het gebied.

De puien aan de noord en westelijke gevel worden in zwart of donkergrijs aluminium of staal uitgevoerd met in hoofdzaak transparante glasvullingen. Het glas dient grotendeels doorzichtig te zijn, hetgeen betekent dat een eventuele folie hieraan moet voldoen. Dus geen glasvlakken die als grote gekleurde stickers gaan werken. De overige gevels worden in hoofdzaak uit een natuurlijke kleur baksteen opgebouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht op het omliggende woongebied. Om grote eentonige geveldelen te voorkomen worden boven gevelopeningen baksteen details verwerkt.

Reclame-uitingen, zoals een logo-bord aan de noord- , en westgevel dienen beperkt te blijven tot één uiting per gevel en dienen in samenhang met het ontwerp van het gebouw ingepast te worden. Uitingen aan de zuid- en oostgevel zijn niet toegestaan.

In figuur 2.4 zijn de gevels van de nieuwe supermarkt weergegeven.



Figuur 2.4: Impressie Gevels supermarkt (van boven naar beneden west-, zuid-, oost- en noordgevel.

2.3 Afwijken omgevingsplan

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven is de beoogde woningbouw op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Vught aan de Rouppe van der Voortlaan toegestaan. De bestemming moet worden gewijzigd om te voorkomen dat na de verplaatsing van de bestaande supermarkt er opnieuw een nieuwe supermarkt van 1.000 m2 wordt gevestigd in het bestaande pand.

De bouw van de nieuwe supermarkt aan de andere zijde van de Rouppe van der Voortlaan, inclusief een inpandige laad- en loslocatie en de bijbehorende parkeerplaatsen zijn niet toegestaan. Daarom dient het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Vught gewijzigd te worden. Middels voorliggend TAM-IMRO plan wordt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Vught gewijzigd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het Rijk opgesteld in het kader van de Omgevingswet.

Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het plangebied is gelegen in het binnenstedelijke gebied van de gemeente Vught. Deze wijziging va het omgevingsplan maakt de verplaatsing van een bestaande en de realisatie van een nieuwe supermarkt mogelijk en sluit het bouwen van een nieuwe supermarkt op de oude locatie uit (zie paragraaf 1.1 en 2.3.). Hierdoor wordt bijgedragen aan het transformeren, herontwikkelen en versterken van Hart van Baarzen. Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving , het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (**Bal**) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten

houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (**Bbl**) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: **Bkl**) bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder:

- Algemene bepalingen: Dienstenrichtlijn (paragraaf 5.1.1)
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van:
  1. De buitenlucht
  2. Trillingen
  3. Geluid
  4. Geur
  5. Bodemkwaliteit
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor:
  1. Autowegen
  2. Buisleidingen
  3. Natuur- en recreatiegebieden
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder:
  1. Landsverdediging en nationale veiligheid
  2. Elektriciteitsvoorziening
  3. Rijksvaarwegen en luchtvaart
  4. Fiets- en wandelroutes
  5. Aanwijzing van woningbouwcategorieën

De instructieregels van het Rijk werken door in het provinciale en gemeentelijk beleid. Tevens maken instructieregels onderdeel uit van het kader waaraan de aspecten van de leefomgeving (Hoofdstuk 4 en 5) getoetst moeten worden. Concrete toetsing aan de vier AMvB's vindt hierom niet in voorliggende paragraaf plaats, maar in het vervolg van deze motivering (zie hoofdstuk 5), met uitzondering van de toets aan de Dienstenrichtlijn en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Dienstenrichtlijn

De instructieregel in paragraaf 5.1.1. van het Bkl bepaalt, dat een omgevingsplan moet voldoet aan artikel 14, aanhef en onder 5, van de Dienstenrichtlijn. Hierin staat, dat de vestiging van een dienstenactiviteit niet afhankelijk mag zijn van economische criteria. Vestigingseisen voor detailhandel mogen bijvoorbeeld niet gebaseerd zijn op argumenten van concurrentiebeperking. Iedere verplichting, verbod, voorwaarde of beperking die aan toegang en uitoefening van dienstenactiviteiten wordt gesteld, valt onder de Dienstenrichtlijn. Regels over diensten die volgen uit dwingende redenen van algemeen belang, zijn wel toegestaan. Bijvoorbeeld regels ter bescherming van het stedelijk milieu. Denk aan regels voor het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen vanuit ruimtelijke kwaliteit, leegstand, leefbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen.

Ook territoriale of kwantitatieve beperkingen moeten voldoen aan de Dienstenrichtlijn. Territoriale of kwantitatieve beperkingen zijn eisen die gaan over het volume of aanbod van dienstverlening op een locatie. Bijvoorbeeld eisen aan de vestiging van detailhandel. Eisen aan de vrijheid van vestiging van een dienst zijn in principe niet toegestaan. Kwantitatieve of territoriale beperkingen zijn daarom ook in principe verboden. Dwingende redenen van algemeen belang kunnen wel een reden zijn om de vrijheid van vestiging te beperken. Dwingende redenen zijn bijvoorbeeld de bescherming van het stedelijk milieu.

De vereisten aan regels voor vestiging, waaronder detailhandel houden volgens artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn in, dat territoriale of kwantitatieve beperkingen moeten voldoen aan:

a. discriminatieverbod: de eis mag geen onderscheid maken naar nationaliteit.
b. noodzakelijkheid: de eis moet gerechtvaardigd zijn volgens een dwingende reden van algemeen belang.
c. evenredigheid: de eis moet geschikt zijn, niet verder gaan dan nodig om het doel te bereiken. En het doel kan niet met minder vergaande maatregelen worden bereikt.

Bijvoorbeeld regels over branchering in het omgevingsplan moeten dus voldoen aan deze eisen. Denk bij branchering aan het uitsluiten van bepaalde soorten of het beperken van de omvang van detailhandel.

Ad a: Discriminatieverbod

De regels in voorliggend omgevingsplan gelden voor eenieder en maken geen onderscheid, dat kan leiden tot strijd met het discriminatieverbod.

Ad b: Noodzakelijkheid

Er zijn in het omgevingsplan regels opgenomen, die leiden tot een territoriale en kwantitatieve beperking voor detailhandel. De supermarkt mag alleen worden gevestigd waar dat specifiek is geregeld en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2000 m2 bruto-vloeroppervlakte (bvo). De motivatie van deze beperkingen komen niet voort uit economische overwegingen, maar zijn bedoeld voor de bescherming van het stedelijk milieu, te weten:

- behoud en bevorderen van aantrekkelijkheid, leefbaarheid en vitaliteit van het voorzieningencluster Hart van Baarzen en omgeving en van een voldoende voorzieningenniveau en aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid en concentratie van functies;
- voorkomen of tegengaan van leegstand.

Ad c: Evenredigheid

De opgenomen beperkingen zijn geschikt om het beoogde doel te bereiken. Wanneer geen territoriale of kwantitatieve beperkingen worden opgenomen kan dat leiden tot een situatie waarin de leefbaarheid van het plangebied en de omgeving negatief wordt beïnvloed door overlast op omliggende en in het plan opgenomen woningen.

Hiermee is de noodzakelijkheid van de beperkingen gemotiveerd en is er geen strijdigheid met de Dienstenrichtlijn.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129 sub g Bkl heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de bedrijfsfunctie in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien. De instructieregel in artikel 5.129 sub g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 5.129 sub g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Bij nieuwbouw van woningen ligt de ondergrens in beginsel bij 12 woningen. In het plangebied worden maximaal 12 nieuwe appartementen gerealiseerd. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is nadere toetsing en motivering aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet benodigd.

Bij nieuwbouw en uitbreiding van winkels ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte (bvo) van 500 m^2. De nieuwe supermarkt krijgt een bvo van 2.000 m^2. De ontwikkeling van de supermarkt is dus wel ladderplichtig.

In het kader van het omgevingsplan is een behoefte- en effectenonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd.

De conclusie van het onderzoek is dat er behoefte is aan het plan van de supermarkt. Het initiatief heeft een duidelijke kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie door in te zetten op modernisering en herontwikkeling van de bestaande supermarkt. Inwoners krijgen toegang tot een moderne supermarkt met beter aanbod en meer comfort door bredere gangpaden. Een toekomstbestendige supermarkt in dit deel van Vught blijft behouden. Dit is goed voor de leefbaarheid en spreiding van het boodschappenaanbod. Bovendien zal de bereikbaarheid en parkeersituatie ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk verbeteren. Ook dat is positief voor de consumentenverzorging. Er zijn ruime distributieve mogelijkheden aangetoond (consumentendraagvlak) voor de uitbreiding. Daarbij betreft het een beperkte uitbreiding. Er zal geen drastische verschuiving van de bestedingen plaatsvinden. Daarmee zijn ook de eventuele omzeteffecten op andere supermarkten beperkt. Er worden geen negatieve ruimtelijke effecten verwacht. De effecten op de consumentenverzorging en voorzieningenstructuur zijn per saldo juist positief. Navolgend gaan we nader in op de verschillende onderdelen van de conclusie. Daarin geven we steeds eerst cursief aan wat de strekking is van ruimtelijk relevante toetsingscriteria. Daarna gaan we in op de betekenis voor het supermarktplan in Vught.

Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeente Vught

Een behoefte- en effectenanalyse moet worden uitgevoerd voor het juiste ruimtelijke verzorgingsgebied. Uit jurisprudentie blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. We kiezen de gemeente Vught als verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet in samenhang bezien worden. Ook vor de

kwalitatieve behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

Het plan van de supermarkt voorziet in een kwalitatieve behoefte. Uit de trends en ontwikkelingen blijkt dat de huidige winkel te klein is naar maatstaven van de formule. Het plan voorziet in een betere, modernere winkel. Daarbij blijkt dat gemeente Vught, verhoudingsgewijs relatief weinig supermarktaanbod heeft. Dat is een indicatie dat een versterking nodig is voor een 'passend niveau van supermarkten'. Ook neemt de algehele ruimtelijke kwaliteit toe, doordat de supermarktfunctie wordt gecombineerd met sociaal-maatschappelijke voorzieningen (school en sport). De bereikbaarheid en parkeersituatie verbeteren aanzienlijk.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributie planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling niet mogelijk is. Daarnaast kan op plekken waar weinig distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Voor Vught zijn er zowel in de huidige situatie als voor de toekomst (2035) ruime distributieve marktmogelijkheden aanwezig. Het initiatief van de supermarkt past hier ruimschoots binnen. De uitbreiding van Albert Heijn in het centrum is meegenomen in de bestaande meters. Deze is inmiddels geopend.

Geen negatieve ruimtelijke (leegstands)effecten verwacht

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: een goede ruimtelijke ordening). Het gaat hierbij primair op de effecten op de consumentenverzorging (nabijheid van voldoende boodschappenaanbod) en de voorzieningenstructuur (sterke met elkaar samenhangende voorzieningencentra).

Het plan van de supermarkt zal niet leiden tot omzeteffecten op andere supermarkten, of zelfs de sluiting van andere supermarkten. Van leegstandseffecten is geen sprake, laat staan onaanvaardbare leegstandseffecten. Daardoor zijn er ook geen negatieve effecten op de consumentenverzorging of de voorzieningenstructuur. De effecten zijn juist positief (zie kwalitatieve behoefte).

Gemeentelijk beleidskader

Het gemeentelijk beleid zet in op de algemeen geldende beleidsdoelen, te weten nabijheid van voorzieningen en concentratie in sterke voorzieningencentra. Gemeente heeft ambitie het centrum te versterken. Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plan de centrumambities niet verstoort. Verder zet de supermarkt in op een transformatie (sloop-nieuwbouw) van bestaande bebouwing in binnenstedelijk gebied. Het plan zet in op duurzaam ruimtegebruik (zie ook bijlage 2 van het onderzoek voor beleidskaders).

Effecten op koopstromen en bezoekersstromen

De conclusie is dat de huidige supermarkt ook al autobezoekers uit andere delen van Vught of andere gemeenten trekt. De beperkte uitbreiding van de supermarkt zal daar weinig aan veranderen. Het is niet de verwachting dat door de beperkte uitbreiding mensen ineens van supermarkt wisselen. Daarmee zal ook de verkeersaanzuigende werking beperkt zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdopgaven verwoord:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
  1. Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
  2. Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
  1. Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
  2. Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- Werken aan de slimme netwerkstad;
  1. Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
  2. Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
  1. Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
  2. Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

3. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Het duurzaam doorontwikkelen van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Er ligt een forse woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 12 appartementen gebouwd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan provinciale woningbouwopgave. Ook is de uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt een belangrijk onderdeel van de vitaliteit van Hart van Baarzen. Het biedt gelegenheid om boodschappen te doen, maar ook om te ontmoeten. Het is hierbij ook een belangrijk onderdeel van de vernieuwing van de buurt.

Het plan draagt tevens bij aan de hoofdopgave 'werken aan een concurrerende, duurzame economie' waarbij wordt gestreefd naar een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. Door de woningen gasloos uit te voeren en te streven naar het energielabel A++++ wordt een verduurzaming van het eigen energiegebruik bereikt. Om dit te kunnen bereiken worden de nieuwste technieken toegepast om de woningen met gebruik van natuurlijke bronnen te kunnen verwarmen, koelen en isoleren. Daarnaast wordt de oostgevel van de supermarkt voorzien van een groene gevel. Een groene gevel fungeert als isolatie voor het supermarktgebouw, waardoor er minder energie nodig is voor koeling en verwarming. Tot slot wordt bij de supermarkt circulair gewerkt en maximaal ingezet op hergebruik en recycling. De supermarkt werkt samen met innovatieve inzamelaars en recyclers, zoals PreZero, om retourstromen als product in de winkels terug te laten keren. Dit zie je bijvoorbeeld terug in winkelmandjes en verpakkingsmateriaal, waarbij 95% van het afval wordt hergebruikt of gerecycled, meer dan 30 afvalstromen worden gescheiden, ook wanneer dit financieel minder aantrekkelijk is, zoals bij plastics en is afvalverwerking volledig geïntegreerd in de operatie, in alle regio’s.

De voorliggende ontwikkeling past dan ook goed binnen de kaders van de omgevingsvisie van Noord-Brabant.

3.2.2 TAM- Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten kunnen in de omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In aansluiting op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Omgevingsverordening. De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Het gaat daarbij om enerzijds afwegingscriteria en anderzijds concrete voorwaarden. De instructieregels voor het omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling van een (wijziging van het) omgevingsplan.

De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt volgens kaart 5 binnen het Stedelijk gebied. Relevant voor het plangebied is dat in artikel 5.55 is bepaald dat stedelijke ontwikkelingen voor wonen, werken of voorzieningen mogelijk gemaakt kunnen worden indien de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- de goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant als zijnde een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied. Ten behoeve van de gehele gebiedsontwikkeling van het 'Hart van Baarzen', waar ook de ontwikkeling van dit projectgebied onderdeel van uitmaakt, heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

In het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in de herontwikkeling van een verouderd stedelijk gebied en er is dan ook sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. In dit kader is ook toepassing gegeven aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.4).

De nieuwe woningen worden gasloos en energieneutraal uitgevoerd en ten aanzien van klimaatverandering zal de supermarkt deels worden voorzien van gevelbeplanting en worden waterbergende maatregelen getroffen. In hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende motivering wordt nader ingegaan op de aspecten met betrekking tot een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Vught

De gemeente Vught heeft een Omgevingsvisie vastgesteld op 21 december 2023. De omgevingsvisie is deels gebaseerd op vastgesteld beleid, maar is ook een stip op de horizon. De visie geeft antwoord op de vraag wat de leidende principes voor toekomstig beleid zijn. En, wat de doelstellingen zijn en wat die betekenen voor de beleidskeuzes en plannen die de gemeente nog moeten maken.

Voor een toekomstbestendige leefomgeving hanteert de gemeente in deze omgevingsvisie vier leidende principes:

1. Bodem en water zijn de basis van de leefomgeving. Dit betekent dat het 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 de gemeente er in haar beleid en plannen rekening mee houdt

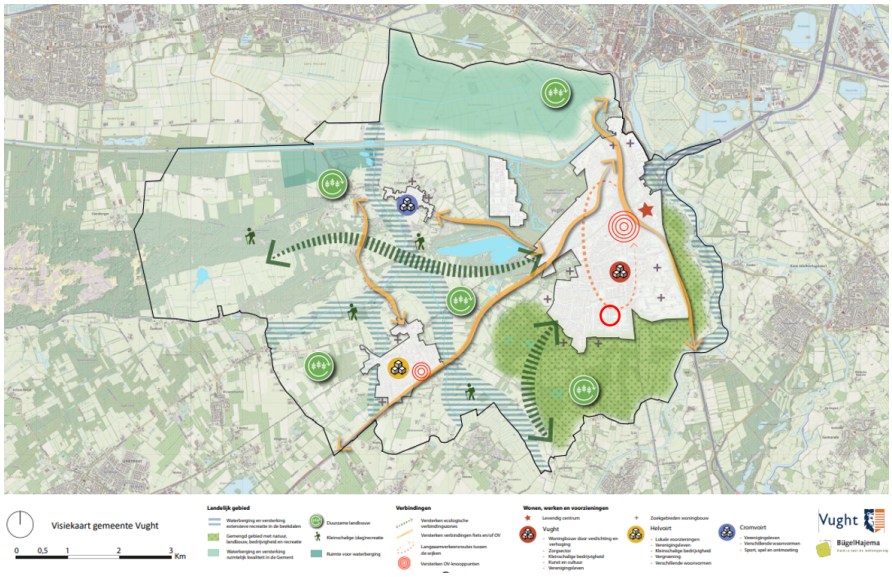
dat de openbare ruimte en voorzieningen zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk zijn;
3. De leefomgeving moet gezond en veilig zijn. Dat betekent dat het uitgangspunt in het beleid en plannen is dat gezond en veilig leven wordt bevorderd en gezondheid wordt beschermd voor zowel mensen, dieren als planten;
4. We gaan de ruimte met steeds meer mensen delen. Dus zijn de plannen en beleid gebaseerd op zuinig, efficiënt en waar mogelijk meervoudig gebruik van de ruimte.

Op basis van deze principes kent de omgevingsvisie drie hoofddoelstellingen, die zijn uitgewerkt in tien kerndoelen:

1. De leefomgeving is toegankelijk, gezond en veilig, zowel voor mens, dier als plant:
   a. Vught is leefbaar, schoon, gezond en veilig (1).
   b. De leefomgeving is klimaatadaptief, natuurinclusief en biodivers (2).
   c. De leefomgeving stimuleert ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl (3).
   d. Vught is zoveel mogelijk energieneutraal met lokale en duurzame energieopwekking (4).
2. Wonen, werken en voorzieningen zijn in balans en iedereen kan meedoen;
   a. Er is voldoende woonruimte voor alle doelgroepen (5).
   b. De dorpskernen hebben elk hun eigen identiteit en voldoende voorzieningen (6).
   c. Er is ruimte voor bedrijvigheid (7).
3. Er is een goede balans tussen gebruik en bescherming van de natuur, bodem, water en lucht;
   a. De agrarische sector is duurzaam en natuurinclusief (8).
   b. De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten blijven behouden of worden versterkt (9).
   c. Er zijn voldoende mogelijkheden voor recreatie in de vorm van wandelen en fietsen (10).

<u>De kern Vught</u>

In de omgevingsvisie is de gemeente Vught verdeeld in zeven verschillende deelgebieden met ieder eigen karakteristieken en waarden. Het gaat om de drie dorpskernen Vught, Cromvoirt en Helvoirt, de Gement, de zone Agrarisch landschap en beekdalen, de Landgoederenzone en de zone Loonse en Drunense Duinen. De Omgevingsvisie wordt zowel voor het hele grondgebied van de gemeente als gebiedsgericht uitgewerkt. Op de visiekaart is de omgevingsvisie in hoofdlijnen weergegeven. Zoals is te zien op de uitsnede van de visiekaart in figuur 3.1, is het projectgebied gelegen binnen de kern Vught. Het projectgebied is aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 3.1: Uitsnede Visiekaart gemeente Vught (projectgebied aangeduid met rode cirkel)

Waarden en karakteristieken

De kern Vught heeft veel allure door de aanwezigheid van boomrijke lanen met villa's, monumentale gebouwen, parken met waterpartijen, spraakmakende landgoederen en groene gebieden tussen woonwijken met natuurwaarden. De kern Vught kent daarnaast verschillende herkenbare, historische, stedenbouwkundige structuren en cultuurhistorische elementen waaronder Linie 1629, kasteel Maurick en de Lunetten. De aantrekkelijke woongemeente ontwikkelt zich van dorps naar meer stedelijk. Binnen de kern Vught is een relatief brede voorraad aan winkels, horeca, sport-, beweeg-, culturele- en zorgvoorzieningen als ook moderne onderwijsvoorzieningen aanwezig. De kern Vught kenmerkt zich daarnaast door een sterk verenigingsleven met actieve vrijwilligers. De kern Vught beschikt over goede ontsluitingen naar de omgeving via fietspaden, het openbaar vervoer en rijkswegen. De aanwezigheid van het cultureel ontmoetingscentrum in de voormalige Petruskerk, het internationaal bekende talenteninstituut Regina Coeli en de toegankelijkheid van de omliggende landschappen en natuurgebieden worden daarnaast ook gezien als waardevolle elementen voor de kern Vught.

Waar moeten we rekening mee houden?

Binnen de kern Vught is het percentage van inwoners met een zorgbehoefte hoog en zal dit vanwege de vergrijzing en een relatief hoog aantal psychisch kwetsbaren, blinden en slechtzienden ook zo blijven. Dit leidt tot vraagstukken op sociaal terrein en fysieke veiligheid. Op het gebied van wonen geldt er voor de kern Vught een grote woningbouwopgave, er is daarbij vooral behoefte aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen voor zowel jongeren als senioren. De kern Vught kent daarnaast grote verschillen in structuur en woningen tussen Vught Noord (ruim opgezet) en Vught Zuid (dichter bebouwd). Er zijn duidelijk afgebakende gebieden door de aanwezigheid van de A2, de N65 en de spoorlijnen van 's-Hertogenbosch naar Tilburg en Eindhoven. De N65 betekent een barrière binnen de gemeente tussen Vught Noord en Vught Zuid en heeft gevolgen voor de verkeersveiligheid, geluidsoverlast en de gezondheid. Het afgesloten waterconvenant n.a.v. de voorgenomen aanleg verdiept spoor (en in mindere mate de aanpassing N65) waarin een wateropgave is afgesproken.

Gewenste ontwikkelingen

Ten aanzien van wonen en woningbouw wenst de gemeente voor de kern Vught een variatie

aan woonvormen voor alle doelgroepen, met ruimte voor zowel kleinschalige bouw als grotere gestapelde bouw. Ten aanzien van hoogbouw zal maatwerk van toepassing zijn om het ruimtelijk karakter van de gemeente in zijn geheel te behouden of zelfs te versterken. Deze transitie naar een meer stedelijke omgeving gaat gepaard met aandacht voor meervoudig ruimtegebruik. Voor doelgroepen als starters biedt de kern Vught ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van meer bijzondere woonvormen, waaronder tijdelijke woningen en tiny houses. Geclusterde woonvormen en woonzorgvoorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.

Wat gaat de gemeente doen in de kern Vught?

Ten aanzien van nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van de kern Vught gaat de gemeente uit van de volgende randvoorwaarden:

- passend in het karakter van Vught als geheel;
- verdichting en meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk;
- robuuste klimaatontwikkeling (o.a. rekening houdend met waterberging) en biodivers groen; en
- energieneutrale uitvoering en voorzieningen voor duurzame mobiliteit.

Binnen de kern Vught zet de gemeente zich daarnaast ook onder andere in voor de versterking van biodiversiteit in water, groen en parken.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een supermarktgebouw naar maximaal 12 appartementen. Met deze ontwikkeling wordt onder andere toepassing gegeven aan de doelstelling van een evenwichtige en betaalbare woningvoorraad en woonruimte voor verschillende doelgroepen. De vaststelling van de functie wonen op deze locatie versterkt ook de focus op een duurzame woningbouwvoorraad in Vught. De vernieuwing en bouw van de supermarkt versterkt ook de sociale kwaliteiten en zorgt voor betere voorzieningen voor de omwonenden. Dit maakt het Hart van Baarzen een aantrekkelijke plaats om te wonen. Daarnaast worden beide ontwikkelingen uitgevoerd met het karakter van Vught als fundamentele waarde.

3.3.2 Woonvisie 2021-2025: Groei met de Vughtse kwaliteit

In de Woonvisie Vught 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 30 september 2021) is opgenomen dat de volgende waarden dominant zijn bij beleidskeuzes van de gemeente:

- In de eerste plaats moeten er keuzemogelijkheden zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- In de derde plaats gaat het om het behoud en versterken van sociale verbindingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

<u>Huidige aanbod in de gemeente Vught</u>

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). Dit aanbod is als volgt verdeeld over de kernen:

- In de kern Vught staan 11.150 woningen, waarvan 2.936 van Charlotte van Beuningen (27%), 1.200 particuliere huurwoningen en ruim 7.000 koopwoningen. De koopwoningen hebben gemiddeld een hoge WOZ-waarde. Deze is met € 436.200 de hoogste van de regio.
- In Cromvoirt staan 290 woningen, het merendeel koopwoningen.
- In Helvoirt staan 1.680 woningen, waarvan 337 sociale huurwoningen (20%), circa 150

particuliere huurwoningen en een kleine 1.200 koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen ligt ruim lager dan in Vught, maar nog altijd boven het regionale gemiddelde. De druk op de huurwoningen is er lager dan in Vught; al loopt de zoekduur ook hier op.
- Daarnaast staan in het buitengebied van de gemeente Vught 425 woningen.

Provinciale prognose: woningbehoefte

De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. In regionaal verband is afgesproken dat gemeenten de provinciale prognose als uitgangspunt hanteren bij het aantal te bouwen woningen. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught. Door onder andere vergrijzing en individualisering van de samenleving stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. De gemeente ziet ook dat het aantal en aandeel jonge huishoudens en gezinnen tot 2030 min of meer op peil blijft. Na 2030 daalt het aantal jonge huishoudens en gezinnen.

Ambitie van de gemeente is om een grotere bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.045 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op 2.000 woningen. Zeker in het middensegment mist aanbod: met name koopwoningen. De groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongeren/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen.

Woningbouwprogramma Vught 2020-2030

In het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Vught zijn 30 plannen opgenomen, waarvan bij veel plannen nog niet precies is vastgesteld om hoeveel woningen het gaat en hoe de segmentering plaatsvindt. Ten aanzien van de gehele gebiedsontwikkeling van 'Hart van Baarzen' zijn 92 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma, inclusief de woningen in de bestaande supermarkt, waarvan 5 dure koopwoningen, 33 middeldure koopwoningen en 54 betaalbare woningen, inclusief sociale huurwoningen.

Met de beoogde ontwikkelingen zal het aantal woningen toenemen met maximaal 12 appartementen (middeldure koop). Deze toename van woonlocaties sluit aan bij het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.2.1 Nota Parkeernormen 2025

De voorliggende Nota parkeernormen 2025 stelt eisen aan het parkeren voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota vormt een herziening van de normen binnen het Parkeerbeleid en vervangt de Parkeernota 2013-2022 van Gemeente Vught.

In Vught vinden verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Iedere ontwikkeling gaat gepaard met een mobiliteits- en parkeerbehoefte. Voor bepaalde mobiliteitsvormen hoeft geen fysieke ruimte te worden gereserveerd (lopen, openbaar vervoer), voor andere vormen van mobiliteit is dit wel nodig (fiets, auto). De Nota Parkeernormen 2025 geeft antwoord op de vraag hoeveel parkeerruimte voor auto en fiets beschikbaar moet worden gesteld in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met deze nota parkeernormen wordt zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij het actuele landschap waarin ruimtelijke ontwikkelingen tot stand komen. Dit betekent: verdichtingsopgaven, nieuwe type (woon)functies en het toepassen van deelmobiliteit om in de parkeervraag te voorzien.

Bezoekersparkeernorm bij woonfuncties

Bij woonfuncties moeten er parkeerplaatsen voor bewoners en parkeerplaatsen voor

bezoekers van bewoners (visite) worden aangelegd. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen openbaar toegankelijk te zijn.

Bezoekersparkeren overige functies

Bij overige functies (niet-woonfuncties) moeten parkeerplaatsen voor vaste gebruikers (vaak zijn dit werknemers) en parkeerplaatsen voor bezoekers worden aangelegd. Het aandeel bezoekers wordt per functie uitgedrukt in een percentage. Dit percentage geeft aan hoe voor de desbetreffende functie de verhouding ligt tussen vaste gebruikers en bezoekers.

Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen

Het aantal elektrische voertuigen in Nederland en in Vught neemt de aankomende jaren verder toe. Ook de vraag naar laadinfrastructuur neemt hiermee toe. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden voor laadinfrastructuur de eisen zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uit het Bbl komen de volgende eisen naar voren:

- Een woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde bouwwerkperceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.
- Een gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid in het bouwwerk of buiten het bouwwerk op hetzelfde bouwwerkperceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft ten minste een oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeervakken.

Gehandicaptenparkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat er voor gehandicapten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Gehandicapten zijn mensen die als gevolg van een lichamelijke beperking niet ver kunnen lopen. Zij hebben een officiële gehandicaptenparkeerkaart (bestuurder of passagier). De gemeente Vught past het uitgangspunt toe dat, bij ontwikkeling van publieke functies met een parkeervraag van meer dan 15 parkeerplaatsen, ten minste 2% van die vraag moet zijn ingericht als algemene gehandicaptenparkeerplaats, met een minimum van 1.

De loopafstand tussen de gehandicaptenparkeerplaats en het bestemmingsadres mag maximaal 100 meter bedragen.

Laden en lossen

Wanneer een functie wordt ontwikkeld waarbij sprake is van laden en lossen moet een geschikte laad- en losvoorziening worden gemaakt. Het voertuig waarmee geladen en gelost gaat worden is hierbij maatgevend. Laden en lossen moet volledig op eigen terrein plaatsvinden.

In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.3 Groenvisie gemeente Vught 2023-2033

De Groenvisie van de gemeente Vught voor 2023-2033 is een uitgebreid beleidsdocument dat de groene ambities en plannen van de gemeente voor de komende tien jaar uiteenzet. Hier is een samenvatting van de belangrijkste punten:

Doelstellingen en Visie

De Groenvisie richt zich op het behoud en de verbetering van de groene ruimtes in Vught. Het doel is om een duurzame, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren voor alle inwoners. Dit wordt bereikt door het versterken van de biodiversiteit, het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het bevorderen van duurzaamheid.

Belangrijke Thema's

- Biodiversiteit: De gemeente wil de biodiversiteit vergroten door het aanleggen van ecologische verbindingszones, het beschermen van bestaande natuurgebieden en het

stimuleren van biodiversiteit in stedelijke gebieden.

- Groene Infrastructuur: Het verbeteren van de groene infrastructuur is een prioriteit. Dit omvat het aanleggen en onderhouden van parken, plantsoenen en andere groene ruimtes die bijdragen aan de leefbaarheid van de gemeente.
- Klimaatadaptatie: De Groenvisie bevat maatregelen om de gemeente beter bestand te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dit omvat het vergroenen van stedelijke gebieden om hittestress te verminderen en het verbeteren van de waterhuishouding om overstromingen te voorkomen.
- Duurzaamheid: Duurzaamheid is een kernonderdeel van de visie. Dit omvat het bevorderen van circulaire economie, het verminderen van afval en het stimuleren van duurzame energiebronnen.

Actieplannen en Projecten

De Groenvisie bevat concrete actieplannen en projecten om de gestelde doelen te bereiken. Enkele voorbeelden zijn:

- Aanleg van nieuwe parken en groene zones: Dit helpt niet alleen bij het verbeteren van de leefomgeving, maar ook bij het vergroten van de biodiversiteit.
- Groene daken en gevels: Het stimuleren van groene daken en gevels in zowel nieuwe als bestaande gebouwen om de stedelijke biodiversiteit te verbeteren en hittestress te verminderen.
- Educatie en bewustwording: Het betrekken van inwoners bij groene initiatieven door middel van educatie en bewustwordingscampagnes.

Samenwerking en Participatie

De gemeente Vught benadrukt het belang van samenwerking met inwoners, bedrijven en andere stakeholders. Door participatie en samenwerking wil de gemeente draagvlak creëren voor de groene initiatieven en zorgen voor een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het behoud en de verbetering van de groene ruimtes.

Groenstructuur

De Rouppe van der Voortaan wordt in de Groenvisie gezien als een structuurbepalende laan. De Brabantlaan is deels een structuurbepalende en deels een beeldbepalende laan, zie figuur 3.2.



Figuur 3.2: Groenstructuur (Bron: Groenvisie gemeente Vught 2023-2033)

Beleidsuitgangspunten voor structuurbepalend groen zijn:

- Het aanwezige groen wordt behouden en waar nodig versterkt.
- Aantasting van de structuur wordt zoveel mogelijk voorkomen. Het is alleen mogelijk met zwaarwegende argumenten.

Beleidsuitgangspunten voor beeldbepalend groen zijn:

- Het aanwezige groen wordt behouden en waar nodig versterkt.
- Bij aantasting van het beeldbepalend groen is terugbrengen van een herkenbare structuur vereist.

De bestaande bomen langs de Rouppe van der Voortlaan en de Brabantlaan ter hoogte van het plangebied blijven behouden. De laanstructuren worden versterkt door de aanplant van extra bomen. In de figuur hieronder is eerst de beoogde situatie weergegeven en daaronder de bestaande situatie.



Figuur 3.3: Groenstructuur (bron: BEA, idverde Bomendienst, 02-06-25)

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd (zie bijlage 7). Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstverwachting zijn de effecten op de bomen inzichtelijk gemaakt en wordt een conclusie gegeven of de bomen in de nieuwe situatie behouden kunnen worden en onder welke randvoorwaarden. Hieruit volgt dat de bomen met nummer 2, 4, 40, 41, 42 en 43 (zie oranje arcering figuur 3.3) vanwege het ontwerp niet behouden kan worden. Behoud van de boom met nummer 3 is onder randvoorwaarden mogelijk. Binnen de kroonprojectie van deze boom zal een nieuw pad worden aangelegd. Naar verwachting zal hierbij geen essentiële beworteling verloren gaan tijdens de aanleg van dit pad. Wel dient er bij de werkzaamheden binnen de kwetsbare zone van de boom een boomtechnisch toezichthouder (niveau ETW) aanwezig te zijn om zo veel mogelijk schades aan de boom te voorkomen.

In de nieuwe situatie worden aan de noord- en westkant (Rouppe van der Voortlaan en Brabantlaan) waar zes bomen moeten worden gekapt negen nieuwe bomen teruggeplaatst. Hiermee wordt de groenstructuur in de vorm van de structuurbepalende laan (De Rouppe van der Voortaan) en de beeldbepalende laan (Brabantlaan) conform het gemeentelijk beleid versterkt.

Groennorm

In de gemeente Vught willen we voor iedere nieuwe woning binnen de gemeentegrenzen minimaal 100 m2 openbaar groen aanleggen. Zo waarborgen we een groene, gezonde leefomgeving die toekomstbestendig is. Bij projecten waar 100 m2 niet haalbaar is, moet de projectontwikkelaar bewijzen waarom het niet haalbaar is. In dat geval moet er een compensatie in het Groenfonds worden gestort. Ook bij inbreidingen streven we naar een groennorm van 100 m2. Daar is het moeilijker te realiseren en kijken we of groene gevels en daken kunnen bijdragen.

Biodiversiteit

Het beleid ten aanzien van biodiversiteit is het voorkomen van verder verlies van natuurwaarden binnen én buiten de bebouwde kom en het treffen van maatregelen om de biodiversiteit te behouden, versterken en stimuleren, door:

- Meer gebiedseigen soorten te gebruiken bij (her)inrichtingen.
- Gerichte (ecologische) beheermaatregelen uitvoeren voor vastgestelde doelsoorten.
- De weerstand tegen een natuurlijk beeld te verminderen door onze bewoners voor te lichten.

Voor voorliggend plan geldt dat bij de inrichting van het plangebied uitgegaan wordt van gebiedseigen soorten. Daarnaast wordt de oostgevel van de supermarkt voorzien van een groene gevel, bestaande uit vijf plantsoorten. Hierdoor wordt de biodiversiteit in het plangebied vergroot.

Klimaatadaptatie

Wij realiseren zoveel mogelijk effectief groen om ons gebied klimaatbestendig te maken, door:

- Onze bewoners én bedrijven te stimuleren met subsidieregelingen om hun eigen terrein te vergroenen.
- Ruimte te maken voor extra bomen in de openbare ruimte en het planten van bomen in particuliere tuinen te stimuleren.
- Ernaar te streven dat iedere inwoner op maximaal driehonderd meter vanaf zijn of haar woning toegang tot een groene, koele verblijfsplek heeft of krijgt.

In paragraaf 5.9 gaan we nader in op dit aspect, waarbij we naast de maatregelen met betrekking tot groenvoorzieningen ook ingaan op wateroverlast, overstromingsrisico en hittestress.

Gezondheid

Diverse wetenschappelijke onderzoeken tonen aan dat groen een positieve bijdrage levert aan de mentale en lichamelijke gezondheid van mensen:

- Zicht op groen maakt gelukkiger en vermindert stress.
- Groen zuivert de lucht.
- Een groene omgeving nodigt uit om te bewegen door te wandelen, fietsen of sporten.
- Kinderen in een groene omgeving leren beter.
- Mensen gedragen zich socialer in een groene omgeving.
- Groen bevordert zelfs de genezing van ziektes.

Deze en andere voordelen van groen maken van openbaar groen in een gemeente is heel belangrijk. Zonder (openbaar) groen is onze leefomgeving een stuk ongezonder. Bij de inrichting van het plangebied en het overige deel van de gebiedsontwikkeling Hart van Baarzen is rekening gestreefd naar een optimale groene inrichting. Hiermee wordt de gezondheid bevorderd.

Identiteit

Conform de Groenvisie mogen nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaand groen erfgoed. Als groen erfgoed in het gebied van de nieuwe ontwikkelingen ligt, wordt het erfgoed behouden en op een goede manier ingepast. In het plangebied is geen groen erfgoed aanwezig.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening

In de 'Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening' is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd en in beeld gebracht. Vervolgens zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld voor deze specifieke gebieden. Daarnaast zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied maakt conform de welstandsnota onderdeel uit van 'Gebied 8: Resterend grondgebied'. Dit gebied omvat alle gebieden in Vught en de kern Cromvoirt die niet zijn beschreven binnen een ander specifiek gebied. Voor het plangebied gelden voor deze ontwikkeling geen beoordelingscriteria.

Wel is de excessenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat het college van B&W de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' kan aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Het college van B&W kan zich hierbij beroepen op de criteria die in de vigerende welstandsnota zijn opgenomen. Voor de gemeente Vught geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen aanstoot neemt. De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria of de welstandsvrije criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zal het bevoegd gezag desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van maximaal 12 appartementen op de locatie van de bestaande supermarkt van 1.000 m^2 en een bvo van 1.605 m2 bvo (zie bijlage 3) en de nieuwe supermarkt met een brutovloeroppervlakte van maximaal 2.000 m^2 leidt tot een toename van het verkeer. Het beëindigen van de bestaande supermarkt van 1.605 m^2 bvo leidt tot een afname van verkeersbewegingen.

De netto toename van verkeer is in figuur 4.1. berekend op basis van de (gemiddelde) kengetallen uit de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024 (matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom).

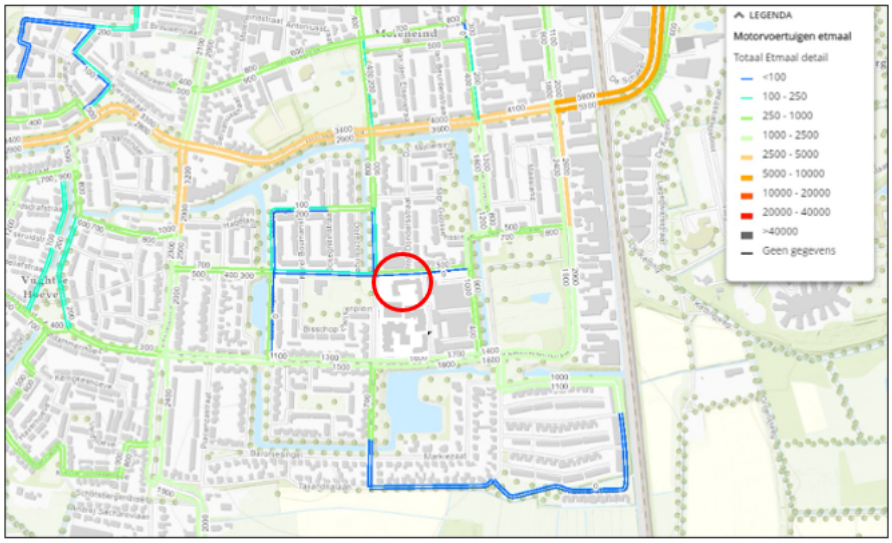
Hierbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van een fullservice supermarkt van 113,1 mvt per 100 m^2 bvo. Voor de woningen is uitgegaan van koopappartementen < 75 m^2. Hierbij geldt een kengetal van 3,1 mvt per woning. Op basis van deze kengetallen leidt het plan tot een netto toename van het verkeer met circa 484 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag, zie figuur 4.1.

Categorie	Programma	Kengetal	Mvt/etm weekdag
Fullservice supermarkt	2000	113,1 (per 100 m^2)	2262
Koop, appartement (< 75 m^2)	12	3,1	37,2
Subtotaal			**2299,2**
Fullservice supermarkt	1605	113,1 (per 100 m^2)	1815,3
Subtotaal			**1815,3**
Totaal			**483,9**

Figuur 4.1: Toename verkeer

Het verkeer zal zich afwikkelen via de Rouppe van der Voortlaan, vanaf met name de parkeerplaats die ten westen van de supermarkt wordt aangelegd.

Uit verkeerstellingen (2019) blijkt dat in de destijds bestaande situatie de verkeersintensiteit 1.301 mvt/etm op een gemiddelde weekdag bedroeg. Uitgaande van een autonome groei van 1% per jaar is dat in 2026 circa 1.395 mvt/etm. De overige wegen in de omgeving hebben vergelijkbare of lagere verkeersintensiteiten, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart motorvoertuigen per etmaal (Bron: Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Hertoglaan / Van Sasse van Ysseltstraat te Vught

De verkeerswegen die het projectgebied ontsluiten betreffen voornamelijk erftoegangswegen met een maximumsnelheidsregime van 30 km/uur. De bandbreedte van het CROW voor dit soort wegen is 2.000 - 5.000 motorvoertuigen per dag bij 500-2.500 fietsers per dag bij een gemengde rijbaan en een rijbaan met fietssuggestiestrook. Maatgevend voor een straat als de Rouppe van de Voortlaan is de veiligheid van fietsers. Voetgangers hoeven geen gebruik te maken van de rijbaan daarvoor zijn de trottoirs. Het fietsverkeer beschikt niet over vrijliggende fietspaden maar deelt de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer.

De totale verkeersbelasting op de Rouppe van der Voortlaan bedraagt circa 1.879 mvt/etm (1.395+484) en wikkelt zich af via het omliggende wegennet. Het verwachtte aantal motorvoertuigen van circa 1.879 mvt/etmaal en een geteld aantal fietsers van bijna 700 per dag (in 2019) gaat volgens de adviezen van het CROW goed samen. Daarmee is het aannemelijk dat de verkeersgeneratie van het plan gemakkelijk via De Rouppe van der Voortlaan en op de omliggende wegen afgewenteld kan worden. Het huidige wegennet is hiervoor efficiënt genoeg ingericht.

Parkeren

In het kader van de gehele gebiedsontwikkeling Hart van Baarzen is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het parkeeronderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting.

In het rapport is de bestaande parkeerdruk en de verwachte parkeerbehoefte beschreven voor de gebiedsontwikkeling Hart van Baarzen beschreven. De gebiedsontwikkeling leidt tot een normatieve parkeerbehoefte van 260 parkeerplaatsen, waarvan 104 voor de nieuwe supermarkt van 2.000 m^2 bvo en 13 voor de nieuwe appartementen in voorliggend plan. De parkeerplaatsen voor de appartementen worden daarbij op eigen terrein gerealiseerd, zie figuur 2.2 in paragraaf 2.2.

Bij het berekenen van de parkeerbalans moet ook rekening gehouden worden met de aanwezigheidspercentages. Niet iedere doelgroep die wil parkeren is gelijktijdig in het gebied aanwezig. Dit biedt kansen voor het gebruik van het parkeeraanbod door verschillende doelgroepen op verschillende tijden, dit wordt dubbelgebruik genoemd. De parkeernota van de Gemeente Vught bevat rekenwaarden voor het rekenen met aanwezigheidspercentages. Daarmee wordt de parkeerbehoefte uitgerekend waarbij dubbelgebruik wordt toegepast, dit is weergegeven in tabel 4.1 voor het noordelijke gedeelte

van de gebiedsontwikkeling Hart van Baarzen.

Tabel 4.1: Aanwezigheidspercentages en parkeeraantallen voor het noordelijke plangebied

Functie	Aantal woningen of aantal m2 BVO/100	Parkeernorm		Normverdeling bewoners & bezoekers	Aantal parkeerplekken	Aanwezig werkdag ochtend (%)	Aantal	Aanwezig werkdag middag (%)	Aantal	Aanwezig werkdag avond (%)	Aantal	Aanwezig zaterdag middag (%)	Aantal
Nieuwe appartementen in huidige Lidl supermarkt	9	1,45	Bewoners	1,3	11,7	60%	7,02	60%	7,02	90%	10,53	75%	8,775
			Bezoekers	0,15	1,35	40%	0,5	50%	0,7	75%	1,0	10%	0,1
Parkeren voor bezoekers en bewoners gebeurt op eigen terrein, te realiseren minimale capaciteit =											12,0		

Functie	Aantal woningen of aantal m2 BVO/100	Parkeernorm		Normverdeling bewoners & bezoekers	Aantal parkeerplekken	Aanwezig werkdag ochtend (%)	Aantal	Aanwezig werkdag middag (%)	Aantal	Aanwezig werkdag avond (%)	Aantal	Aanwezig zaterdag middag (%)	Aantal
Huidige appartementen boven huidige Lidl supermarkt	10	1,45	Bewoners	1,3	13	60%	7,8	60%	7,8	90%	11,7	75%	9,75
			Bezoekers	0,15	1,5	40%	0,6	50%	0,75	75%	1,125	10%	0,15
Nieuwe supermarkt	20	5,2	Medewerkers (7%)	0,4	7,3	50%	3,6	60%	4,4	40%	2,9	100%	7,3
			Bezoekers (93%)	4,8	96,7	50%	48,4	60%	58,0	40%	38,7	100%	96,7
(IKC + basisschool)			Halen en brengen (berekening zie bijlage 2.03)		41,0	100%	41,0	100%	41,0	0%	0	0%	0
Totale parkeerbehoefte							101,4		112,0		54,4		113,9
Advies realisatie 10% extra capaciteit													11,4
Totale parkeerbehoefte													**125,3**

In het huidige stedenbouwkundig plan is de invulling van het parkeeraanbod voor de beoogde ontwikkelingen ingepast in twee parkeerterreinen. In de straten rondom het toekomstige plan is net als in de huidige situatie ook parkeeraanbod aanwezig. Om een optimale invulling aan het plangebied te geven moet er slim omgegaan worden met de parkeerbehoefte van het nieuwe plan (en de huidige omgeving) en de invulling van parkeeraanbod om te voldoen aan deze behoefte. Daarbij is rekening gehouden met de locaties van parkeeraanbod, de functies in het plangebied en daarmee het toe te passen dubbelgebruik van het huidige en te realiseren parkeeraanbod.

De totale parkeerbehoefte van functies in het noordelijke deel van het plangebied betreft 126 parkeerplekken, zie tabel 4.1. Er zijn in de openbare ruimte, verspreid over verschillende locaties, in totaal 52 parkeerplekken aanwezig. Dit betekent dat er nog 74 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen. Op het parkeerterrein bij de nieuwe supermarkt is nu de realisatie van 83 parkeerplekken voorzien. Dit betekent dat er een overcapaciteit is van 9 parkeerplekken in het noordelijke deel van het plangebied.

Het parkeren bij de nieuwe appartementen in de huidige supermarkt wordt op eigen terrein gerealiseerd.

Voor fietsparkeren geldt een norm van 1,6 fietsparkeerplaats per 100 m2 bvo. Bij een supermarkt van 2000 m2 bvo zijn derhalve 32 fietsparkeerplaatsen nodig. Het fietsparkeren wordt gerealiseerd via het plaatsen van fietsaanleunbeugels aan de noordkant van de supermarkt nabij de entree.

4.2 Cultureel erfgoed

Kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend:

'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan

een specifieke plek gebonden is.

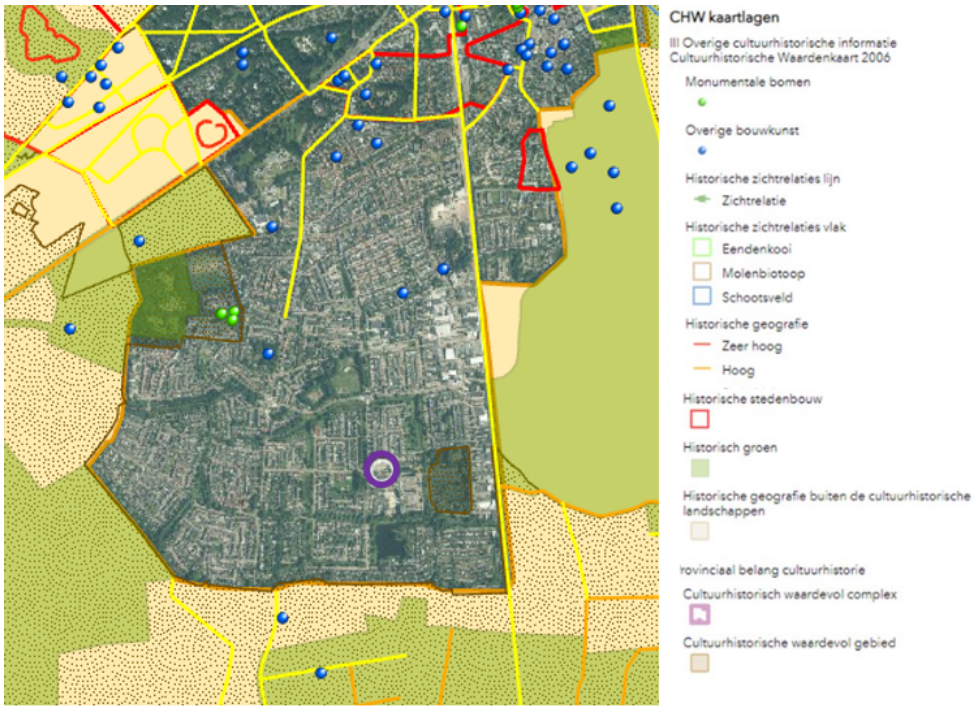
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

In het nieuwe deel van het omgevingsplan is op dit moment nog geen beschermingsregime voor het cultureel erfgoed opgenomen.

Beoordeling en conclusie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er geen provinciale cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn (zie figuur 4.3)



Figuur 4.3: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De locatie van het projectgebied en de nabije omgeving was tot ongeveer de jaren '70 van de vorige eeuw onbebouwd. Van oudsher (1830) moet het een weinig ontsloten open gebied van hooi- en graslanden zijn geweest, met op enkele plaatsen natte plakken. De voornaamste wegen waren de Den Esschen Dijk, de Wolfskamersweg en de Oude Molen Weg. Het enige wat in de huidige situatie nog refereert aan de historische situatie is het natte natuurpark De Kwebben.

In de jaren '70 van de vorige eeuw is de bebouwing van de Vughtse buurt De Baarzen ontstaan. Het betreft hier complexgewijze woningbouw ten behoeve van de opvang van de woningbehoefte in de regio 's-Hertogenbosch. De bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met een kap. Een

uitzondering zijn de woningen in Klein Brabant en de flats aan de Van Sasse van Ysseltstraat. De Baarzen is daarbij een duidelijk voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren '70.

Aan de hand van de onderstaande uitsneden van de kaarten van Topotijdreis.nl is te zien dat De Baarzen in de loop van de jaren '70 van de vorige eeuw is ontstaan en sindsdien is doorontwikkeld tot de bestaande situatie.



Figuur 4.4.: Uitsneden kaarten Topotijdreis.nl (locatie projectgebied paars omcirkeld)

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er zowel binnen het projectgebied als de nabije omgeving geen elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig. Daarnaast laat de Erfgoedkaart 2015 ook geen cultuurhistorische waarden zien in of rondom het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat bij de uitvoering van de beoogde ontwikkeling van het projectgebied geen sprake zal zijn van negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Aan de hand van de kaarten van Topotijdreis.nl is te zien dat de bebouwing binnen het projectgebied en de nabije omgeving is ontstaan in de '70 en '80 jaren van de vorige eeuw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien sluit het beoogde nieuwe woongebouw goed aan bij de bestaande flatgebouwen aan de overzijde van de Van Sasse van Ysseltstraat.

4.3 Water

Kader

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik

van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de motivering aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie, het Rijk, de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Binnen deze kaders zorgen Rijkswaterstaat, provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen.

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP)

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap De Dommel voor de lange termijn (2050).

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moét veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie." Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

Programma water en riolering 2022-2026

In het gemeentelijk Programma water en riolering 2022-2026 is de ambitie geformuleerd om een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente te worden en wordt ook de koers uitgezet om dit daadwerkelijk te realiseren. Het beschrijft de uitdagingen en doelen op korte en lange termijn.

Om een stap te zetten in de komende planperiode met betrekking tot de realisatie van bovenstaande visie heeft de gemeente drie speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem continueren.

In toenemende mate spelen bovengrondse voorzieningen een rol. Voorzieningen die ervoor zorgen dat bewoners droge voeten hebben en houden. Niet alleen bij normale buien, maar ook bij extreme buien. Daarnaast wordt geanticipeerd op perioden van langdurige droogte door het water in deze voorzieningen zo lang als mogelijk vast te houden. Daartoe wordt de openbare ruimte benut om tijdelijk grote hoeveelheden regenwater op te vangen en

gedoseerd af te voeren naar de omgeving.

Bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen wordt het uitgangspunt hierin dat het plangebied klimaatadaptief gemaakt wordt, voorzien in een klimaatrobuust watersysteem.

2. Continueren integraal werken.

De afgelopen planperioden is de samenwerking opgezocht binnen de waterketen en het watersysteem. Dit heeft geleid tot afstemming van maatregelen, uniformering en kennis en kunde. Met de toenemende aandacht voor klimaatadaptatie neemt de interactie tussen onder- en bovengrond verder toe. Hierdoor krijgt de gemeente in toenemende mate te maken met partijen die in de openbare ruimte actief zijn. Dit vraagt om een omgevingsgerichte werkwijze, waarbij bij elke bovengrondse ingreep een belangenafweging wordt gemaakt waarin water een rol van betekenis speelt.

3. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

Een groot deel van het verharde oppervlak ligt op particulier terrein en is de grond privaat eigendom. Samen met inwoners en ondernemers wenst de gemeente haar leefomgeving te verbeteren door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin te halen en meer water in de wijk vast te houden. De komst van de Omgevingswet stimuleert en faciliteert dit proces van samenwerking.

Waterafvoerverordening Vught 2022

Met de afvoerverordening is het beleid zoals is opgenomen in het gemeentelijke rioleringsplan in regels verankerd. In deze verordening zijn regels opgenomen over de (nieuwe) aansluitingen op het riool. Hierin is onder meer opgenomen dat het niet is toegestaan 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. Tevens zijn de voorwaarden voor bergende voorzieningen in de verordening opgenomen.

Een volledig overzicht van het relevante beleid is opgenomen in hoofdstuk 3 van bijlage 2.

Beoordeling en conclusie

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan heeft een weging van het waterbelang plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd en hieronder samengevat.

Op het planvoornemen is de wateropgave van de gemeente Vught van toepassing. De gemeente heeft in het Programma Water en Riolering 2022-2026 opgenomen dat er bij herinrichting sprake is van een wateropgave. Het gemeentelijk beleid geldt over de wijziging in verhard oppervlak ten gevolge van reconstructies en afkoppelen en wanneer er wordt geloosd op de bodem. De gemeentelijke opgave omvat 771 m^3 aan infiltratievoorzieningen.

Het afstromende hemelwater van de nieuw aan te leggen verhardingen wordt afgevoerd naar verschillende infiltratiesystemen. De GHG ligt voldoende diep onder het maaiveld om ook ondergrondse infiltratiekratten toe te passen. Waar mogelijk is een bovengrondse voorziening, in de vorm van een wadi, toegepast.

De afwatering van het systeem kan plaatsvinden aan de hand van infiltratie. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit zeer goed doorlatend zand met een bodemdoorlatendheid/k-waarde van >10 m/dag. De GHG is ook erg laag (minimaal 1,5 m-mv).

In de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit dient te worden aangetoond dat het plangebied de volledige wateropgave kan bergen en afvoeren. Daarnaast dient te worden onderbouwd hoe het hemelwater de voorziening kan bereiken.

Het vuilwater en hemelwater dienen apart te worden afgevoerd conform het beleid van de gemeente. Het vuilwater dient te worden afgevoerd in een vuilwaterriool. De ligging van het bestaande rioolsysteem is onbekend. Het is nodig om af te stemmen met de juiste afdeling binnen de gemeente Vught om te bepalen wat het bestaande type rioolsysteem is, wat de ligging ervan is en waar de aansluiting(en) van de nieuwe riolering op het bestaande stelsel kan plaatsvinden.

Voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkeling op het bestaand openbaar rioolstelsel moet een rioleringsplan/technisch ontwerp worden opgesteld. Bij de realisatie van het technisch ontwerp dient te worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen negatieve effecten veroorzaakt in het bestaande systeem of dat het rioolsysteem hier voldoende op is aangepast.

In de aanvraag van de omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de eisen uit het beleid van de gemeente en het waterschap.

Geconcludeerd kan worden, dat met het treffen van waterbergingsmaatregelen het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Uit de bijlagen 3 en 4 bij het rapport Weging van het Waterbelang (zie bijlage 2) volgt dat en op welke wijze aan de wateropgave kan worden voldaan.

4.4 Natuur en landschap

Kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Soortenbescherming

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, en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuur Netwerk 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.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- Óf er soorten aanwezig zijn;
- En indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het NatuurNetwerk Nederland op het land.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

NatuurNetwerk Nederland

Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). De bescherming van NNN wordt in de AMvB, als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening, geborgd. De natuurgebieden in Brabant vormen het NatuurNetwerk Brabant. De aanwijzing, begrenzing en de doelstellingen van die gebieden, met uitzondering van de Natura 2000-gebieden, vindt plaats in het provinciale Natuurbeheerplan dat de basis is voor beheersubsidie. Dat natuurbeheerplan wordt op basis van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De bescherming van de natuurgebieden vindt plaats op grond van de Interim-Omgevingsverordening middels instructieregels voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden

De bescherming richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Voorliggend plan ligt binnen de bebouwde kom.

Beoordeling en conclusie

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan zijn twee natuuronderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 8 en 9 bijgevoegd en hieronder samengevat.

Het onderzoek dat is bijgevoegd als bijlage 8 is uitgevoerd in het kader van de sloop van de

schoolbebouwing op de locatie waar de nieuwe supermarkt is geprojecteerd. De resultaten zijn hieronder samengevat.

Soortenbescherming

De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels met jaarrond beschermde nesten, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden. Negatieve effecten op deze soortgroepen als gevolg van de werkzaamheden zijn uitgesloten waardoor deze niet verder worden behandeld. Voor ondergenoemde soortgroepen kan niet zondermeer worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden. Daarom moeten aanvullende maatregelen worden genomen. De soortgroepen en maatregelen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1. Samenvatting van effecten per soortgroep.

Soortgroep	Soort	Effect	Vervolgstappen	Maatregelen
Vleermuizen	Ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, , laatvlieger	Vernietiging van verblijfplaatsen Verstoring door licht en geluid	Nader onderzoek	• Nader onderzoek uitvoeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen. • Werkzaamheden uitvoeren bij daglicht waardoor vleermuizen niet worden verstoord. • Geen gebruik maken van kunstmatige verlichting tijdens de werkzaamheden.
Algemene broedvogels	Broedvogels van stad en park	Verstoring of vernieling nesten		• Sloop- en bouwwerkzaamheden waar mogelijk uitvoeren buiten het broedseizoen of opstarten ruim voorafgaand aan het broedseizoen. • Als werkzaamheden buiten het broedseizoen niet mogelijk is dan dient voor de start een broedvogelcontrole plaats te vinden.
Amfibieën	rugstreeppad	Verstoring of doding		• Bij werkzaamheden tussen april en augustus het werkterrein afschermen om kolonisatie te voorkomen.
Steenmarter, algemene zoogdieren en amfibieën	Steenmarter, muizen, egel, bruine kikker etc.	Verstoring of doding		Naleven van zorgplicht (4.1.2)

Om werkzaamheden in overeenstemming met de Wet natuurbescherming plaats te laten vinden is volgens de natuurtoets nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen verplicht. Daarnaast dienen alle genoemde maatregelen uit tabel 4.1 uitgevoerd te worden. Door te handelen volgens deze maatregelen, worden negatieve effecten op (lokale) populaties van beschermde dieren en planten inzichtelijk gemaakt en voorkomen of beperkt.

Het nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd, waarna een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is aangevraagd voor de sloop van de basisschool. Deze ontheffing is 17 januari 2024 verleend, zie bijlage 10, waarna de school is gesloopt.

De tweede natuurtoets, die als bijlage 9 is bijgevoegd, is uitgevoerd in het kader van de herbestemming van de bestaande supermarkt, waarbij een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en de begane grond van het bestaande gebouw wordt omgevormd tot appartementen. De resultaten zijn hieronder samengevat.

Toetsing algemene en specifieke zorgplicht

Vanuit de zorgplichtbepalingen in de Omgevingswet, die met name bedoeld zijn als instrument om de in het wild levende planten en dieren (en habitats) in een gunstige staat van instandhouding te houden, moet gekeken worden naar mogelijke nadelige gevolgen o p de staat van instandhouding op deze soorten en habitats.

Nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden (art. 11.27, 1e lid Bal). In het tweede lid onder a staat aangegeven dat deze plicht in ieder geval inhoudt dat moet worden nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van een aantal type soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn. Deze soorten betreffen in Nederland van nature voorkomende Vogelrichtlijnsoorten (bijlage I Vrl en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, 2e lid Vrl), Habitatrichtlijnsoorten (bijlage II, IV en V Hrl), nationaal beschermde soorten (bijlage IX Bal) , dieren of planten die staan opgenomen op de Rode Lijsten en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats.

De zorgplicht geldt altijd voor alle in het wild levende soorten, ongeacht een eventueel van toepassing zijnde vrijstelling, gedragscode of vergunning. Er dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden redelijkerwijs voorkomen te worden dat er zodoende schadelijke handelingen plaatsvinden op soorten (en relevante leefgebieden of natuurlijke habitats) die niet beschermd zijn onder de Omgevingswet. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven dient door een ecoloog in afstemming met de opdrachtgever nader bepaald te worden.

Daar waar de zorgplicht van toepassing is op beschermde soorten, wordt dit hieronder nader toegelicht

Beschermde soorten

Uit het onderzoek volgt, dat tijdens de werkzaamheden niet kan worden uitgesloten, dat er mogelijk negatieve effecten optreden voor de soortgroep vogels. Voor de overige soortgroepen: vaatplanten, reptielen, amfibieën, vissen, ware muizen, slaap -, woel - en spitsmuizen, vleermuizen, marterachtigen en overige zoogdieren en ongewervelden worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Wel treden er potentieel negatieve effecten op voor algemeen voorkomende soorten binnen deze groepen.

- *Soorten met jaarrond beschermde nesten categorie 5 en algemene broedvogels – werken buiten broedseizoen om verstoring te voorkomen*

In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Omgevingswet mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij de werkzaamheden. Dat geldt vooral voor werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het kappen van bomen en het vergraven van watergangen.

De werkzaamheden dienen daarom uitgevoerd, of op zijn minst aangevangen te worden buiten het broedseizoen van in de omgeving voorkomende broedvogels. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli. Deze periode is echter afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort, waardoor het mogelijk kan zijn dat vogelsoorten eerder tot broeden komen binnen het plangebied of langer broeden dan half juli. Als broedtijd van vogels wordt de periode tussen de bouw van het nest en het uitvliegen van de kuikens beschouwd.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in de vegetaties. Indien nesten afwezig zijn, kan de locatie vrijgegeven worden voor de werkzaamheden. Omdat de werkzaamheden over meerdere gebieden plaatsvinden en een lange doorlooptijd heeft dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

De ontwikkeling van het plangebied leidt mogelijk tot negatieve effecten op algemene broedvogels, zoals het doden of verwonden van vogels (artikel 1.6 en artikel 1.7 Ow) en het vernielen van nesten of eieren (artikel 1.6 en artikel 1.7 Ow). Het is hiernaast mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (artikel 1.6 en artikel 1.7 Ow).

Algemene zoogdieren, amfibieën en vissen, ongewervelden – rekening houden met de zorgplicht

De mogelijkheid bestaat dat er algemene zoogdieren, amfibieën, ware muizen, slaap -, woel - en spitsmuizen en ongewervelden worden gedood of hinder ondervinden door werkzaamheden. Hiervoor geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat zorgvuldig met eventueel aanwezige algemene soorten omgegaan moet worden. Het doden van dieren is te allen tijde verboden, maar het verjagen of voorzichtig verplaatsen van soorten buiten de invloed van de werkzaamheden is wel toegestaan (artikel 1.6 en artikel 1.7 Ow).

Door het toepassen van de genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden op de beschermde en algemene soorten.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek voor de locatie waar de schoolbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe supermarkt voor geprojecteerd volgt het volgende.

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen directe effecten op Natura 2000-gebieden of op het Natuurnetwerk Brabant. Wel kunnen er negatieve effecten ontstaan door stikstofdepositie. Hiervoor dient een stikstofberekening opgesteld te worden. Er is naar aanleiding van het natuuronderzoek een stikstofonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 11 is bijgevoegd.

Uit het onderzoek voor de herstemming van de bestaande supermarkt blijkt in het kader van de gebiedsbescherming het volgende.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000 -gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen vanaf 4, 0 km afstand tot het plangebied. Hierdoor kunnen negatieve effecten op Natura 2000 -gebieden niet worden uitgesloten door de uitstoot van stikstofdepositie (vermesting en verzuring) in de aanleg - en gebruiksfase. Hiervoor dient een stikstofdepositie-onderzoek te worden uitgevoerd met het programma AERIUS. Voor de overige verstoringsfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000 -gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant (NN B). Het meest nabijgelegen gebied, dat is aangewezen als NNB ligt 250 meter ten oosten van het plangebied. Hierdoor kunnen negatieve effecten op NNB-gebieden uitgesloten worden en is geen nadere actie noodzakelijk.

Voor het totale plan is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg. Er is voor het aspect stikstofdepositie geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit benodigd; er is gerekend zonder gebruik te maken van intern of extern salderen. De AERIUS- berekeningen zijn tevens als losse bijlage bijgevoegd (zie bijlagen 12 en 13).

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig.

Exoten

Binnen het plangebied zijn geen (invasieve) exoten aanwezig.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt voor alle soortgroepen de algemene zorgplicht. Het is van belang dat iedereen bij de uitvoering van de werkzaamheden zich hiervan bewust is. Geadviseerd wordt om activiteiten die nadelig zijn voor in het wild levende dieren en planten (ongeacht bescherming), in redelijkheid zo veel mogelijk na te laten of maatregelen te nemen om onnodige schade aan deze soorten te voorkomen. Bij het aantreffen van diersoorten moeten deze de kans krijgen om de werkzaamheden te ontvluchten.

Geconcludeerd wordt dat met het verkrijgen van de ontheffing Wet natuurbescherming en het treffen van de maatregelen, zoals genoemd de natuurregelgeving geen belemmering is voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 5 Milieu

5.1 Bodemkwaliteit

Kader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden. Dit is in het omgevingsplan Vught (nog) niet gedaan.

Het plangebied ligt momenteel deels braak (locatie voormalige, gesloopte basisschool) en is deels bebouwd met een supermarkt met daarboven woningen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen ter plekke van de bestaande supermarkt en een nieuwe supermarkt met parkeerplaats op de braakliggende gronden. Op basis van artikel 5.89h sub b van het Bkl is het plangebied een bodemgevoelige locatie.

Beoordeling en conclusie

Om aan te tonen dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn twee verkennende (asbest)bodemonderzoeken uitgevoerd die als bijlage 14 en 15 zijn bijgevoegd. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

<u>Verkennend (asbest)bodemonderzoek aan de Brabantlaan 73 te Vught (bijlage 14)</u>

Dit onderzoek betreft een deel van de gronden waar het parkeerterrein is geprojecteerd. Uit het onderzoek volgt, dat de aangetroffen bodemkwaliteit, onder voorbehoud van de resultaten van het nog uit te voeren aanvullende inpandige onderzoek ná sloop, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande herstructurering.

Wel wordt het volgende opgemerkt. Indien bij de geplande bouwwerkzaamheden in meer dan 25 m3 grond wordt gegraven, dat omvat dat het 'graven in een bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde'. Indien het niet gaat om ‘tijdelijk uitplaatsen’ of een spoedreparatie aan vitale infrastructuur, geldt een informatieplicht aan het bevoegd gezag. Ten minste een week van tevoren dient de initiatiefnemer de volgende bescheiden aan te leveren:

- begrenzing locatie;
- de verwachte datum begin activiteit;
- de verwachte duur van de activiteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat, afhankelijk van de bestemming en toepassing, bij eventuele afvoer van grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit gevraagd kan worden.

De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Verkennend (asbest)bodemonderzoek deellocatie 1 (bijlage 15)

Middels dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) ter plaatse van de reeds gesloopte bebouwing op perceel 4598 en aangrenzende parkeergelegenheid op perceel 5086, ten behoeve van het project Hart van Baarzen, gelegen aan de Rouppe van der Voortlaan, Brabantlaan en Hertoglaan, te Vught in voldoende mate vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat sloop niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging, aangezien in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten voor PCB of minerale olie zijn aangetoond. De aangetroffen verhoogde gehalten betreffen marginale overschrijding voor de waarde landbouw/natuur, waardoor indicatief sprake is van klasse Industrie. Voor wat betreft de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Daarnaast is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van de resultaten van voorliggende (bodem)onderzoeken bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd.

Locatie huidige supermarkt

Ter plaatse van het noordelijke deel van de planlocatie (huidige supermarkt) worden woningen ontwikkeld in de bestaande bebouwing. Ook is in het plan opgenomen dat de snackbar kan worden omgezet naar een woning. Er is sprake van een bodemgevoelige locatie. Gezien de huidige functie ook bodemgevoelig is en er geen grondverzet plaatsvindt, is het niet noodzakelijk om bodemonderzoek uit te voeren.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het zuidelijke deel van de planlocatie (te bouwen supermarkt) de bodemkwaliteit voldoende in beeld is gebracht. Er zijn hier voor aspect bodem geen belemmeringen tegen de voorgenomen planwijziging. Voor het noordelijk deel is geen bodemonderzoek nodig.

5.2 Geluid

Kader

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt.

Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals parkeerterreinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het BKL gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Geluidbronsoort	*Standaardwaarde*
Provinciale wegen	50 L_{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L_{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L_{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L_{den}
	40 L_{night}

Figuur 5.1: Standaardwaarden Bkl

Er is in het kader van de wijziging van het omgevingsplan onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten.

Beoordeling en conclusie

Geluid door activiteiten

Er is een akoestisch onderzoek gedaan om inzicht te geven in de geluidemissie van de

activiteiten van de supermarkt. Dit onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. De geluidbelastingen zijn beoordeeld conform de instructieregels volgend uit het Bkl. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “meet- en rekenmethode geluid industrie”. Bij de berekeningen is voor het laad- en losverkeer van de supermarkt rekening gehouden met de directe geluidimmissie. Hierbij is zowel uitgegaan van de situatie waar bij er geen paaltje op het fietspad staat (variant 1) als de situatie met paaltje (variant 2) waarbij de vrachtwagen dus geen gebruik kan maken van het fietspad.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Variant 1 – zonder paaltje fietspad

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de supermarkt bedraagt ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode (47 dB(A) etmaalwaarde).

Ter plaatse van het (toekomstige) kinderdagverblijf bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 39 dB(A) etmaalwaarde. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) bedraagt ter plaatse van de eerste verdieping van de basisschool ten hoogste 52 dB(A) in de dagperiode, 47 dB(A) in de avondperiode en 30 dB(A) in de nachtperiode (52 dB(A) etmaalwaarde). Ter plaatse van de begane grond van de basisschool bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ten hoogste 49 dB(A) in de dagperiode, 44 dB(A) in de avondperiode en 30 dB(A) in de nachtperiode (49 dB(A) etmaalwaarde).

Op basis van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) blijkt dat met uitzondering van de eerste verdieping van de basisschool wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals gesteld in artikel 5.65 Bkl. Ter plaatse van de eerste verdieping van de basisschool wordt de voornoemde standaardwaarde in de dag- en avondperiode net overschreden. Conform artikel 5.66 Bkl kan het Omgevingsplan hogere waarden bevatten indien wordt voldaan aan de grenswaarden. De school is gebouwd in 2009 en is gebouwd overeenkomstig de regels van het destijds geldende Bouwbesluit. In het destijds geldende Bouwbesluit wordt gesteld, dat een uitwendige scheidingsconstructies een geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB moet hebben. Uitgaande van deze minimale prestatie-eis wordt in de dag- en avondperiode in de geluidgevoelige ruimte van de school een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bepaald van 32 dB(A) in de dagperiode en 27 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de in artikel 5.66 van het Bkl gestelde grenswaarde.

Variant 2 – met paaltje fietspad

Bij variant 2 (met paaltje fietspad) bedraagt het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) in enkele gevallen meer dan het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zonder paaltje bij het fietspad. Echter, deze toename leidt niet tot een overschrijding van de standaardwaarden. Bijlage 4 van het geluidonderzoek geeft een totaaloverzicht van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT).

Maximale geluidniveau

Uit het onderzoek blijkt, dat het maximaal geluidniveau (LAmax) ter plaatse van de woningen ten hoogste 63 dB(A) in de avondperiode bedraagt. De hoogst berekende maximale geluidniveaus worden ter plaatse van de woningen veroorzaakt door het uitpakken van winkelwagens (andere piekgeluiden). Ter plaatse van de woningen wordt daarmee ook ten aanzien van de maximale geluidniveaus voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl.

Ter plaatse van het kinderdagverblijf bedragen de maximale geluidniveaus ten hoogste 51 dB(A) in de avondperiode waarmee ten aanzien van de maximale geluidniveaus wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl

Het maximale geluidniveau bedraagt ter plaatse van de basisschool op de begane grond ten hoogste 70 dB(A) in de avondperiode. Op de eerste verdieping bedragen de maximale

geluidniveaus ten hoogste 72 dB(A) in de avondperiode. De hoogste maximale geluidniveaus worden ter plaatse van de basisschool veroorzaakt door het sluiten van (achter)portieren van geparkeerde lichte motorvoertuigen op de openbare parkeerplaats (andere piekgeluiden). Op basis van de openbare informatie is de school niet geopend in de avond- en nachtperiode. Ter plaatse van de onderwijsinstelling wordt ook geen avondonderwijs gehouden, waardoor de school in de avondperiode geen geluidgevoelig object hoeft te zijn. In de planregels zijn regels opgenomen die bepalen dat de school in de avond- en nachtperiode niet geopend is voor onderwijs, zodat voldaan wordt aan de standaardwaarden zoals gesteld in artikel 5.65 Bkl.

Verkeersaantrekkende werking

De geluidbelasting ten gevolge van het herkenbare verkeer (vrachtwagens van en naar de laad- en loslocatie en personenauto's van en naar de parkeerplaats) bedraagt ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de in de "Schrikkelcirculaire" voorgestelde voorkeurswaarde van 50 dB(A). Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat ook ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De supermarkt voldoet aan BBT.

Geconcludeerd wordt op grond van bovenstaande dat er voor wat betreft geluid vanwege milieubelastende activiteiten er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluid vanwege gemeentewegen

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de precieze geluidniveaus vanwege omliggende wegen op de nieuwe woningen in het plan en om aan de hand van de uitkomsten te bepalen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de zin van de Omgevingswet. Uit de resultaten blijkt dat het geluid vanwege gemeentelijke wegen hoogstens 48 dB Lden bedraagt en derhalve onder de standaardwaarde van 53 dB Lden blijft.

Daarnaast zijn de indirecte akoestische effecten vanwege het verkeer op de bestaande woningen beoordeeld. Het geluid op bestaande woningen is in de plansituatie (maximaal 12 extra woningen en de nieuwe supermarkt) eveneens lager dan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Wat betreft het aspect geluid kan derhalve worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geconcludeerd wordt dat uit de resultaten blijkt, dat het geluid vanwege gemeentelijke wegen onder de standaardwaarde van 53 dB Lden blijft en het geluid op bestaande woningen in de plansituatie eveneens lager is dan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Wat betreft het aspect geluid kan derhalve worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De wijziging van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en daarmee ook op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het

omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is. In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Het plangebied is niet binnen een dergelijk aandachtsgebied voor stikstofdioxide of fijnstof gelegen.

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM10) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) niet hoger is dan 1,2 µg /m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Beoordeling en conclusie

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid hiervan beoordeeld.

Het initiatief omvat de wijziging van een bestaande supermarkt naar maximaal 12 woningen en de nieuwbouw van een supermarkt van 2.000 m2 (bvo). Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 leidt het plan tot circa 484 extra verkeersbewegingen. Voor het aandeel vrachtverkeer in de extra vervoersbewegingen geldt, dat er vanwege de supermarkt sprake is van maximaal 4 vrachtwagenbewegingen per dag (opgave supermarkt). Voor woningen geldt, dat volgens de CROW-publicatie 744 'Parkeren - parkeerkencijfers 2024' rekening moet worden gehouden met 0,02 vrachtwagenverkeersbewegingen per woning, hetgeen neerkomt op circa 0,2 vrachtverkeersbewegingen bij 12 woningen. Het totaal aantal vrachtwagenverkeersbewegingen per gemiddelde weekdag komt daarmee op 4,2. In de berekening is uitgegaan van 1%, wat neerkomt op circa 4,8 vrachtwagenbewegingen per weekdag. De berekening is daarmee een worst-case berekening.

Uit een berekening met de NIBM-tool volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt, zie figuur 5.2.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	484
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
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 5.2: Berekening NIBM-tool, versie 14-04-2025

In het kader van een gezonde leefomgeving is met behulp van de Atlas Leefomgeving beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van het plangebied wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl en ook aan de toekomstige normen die door de Europese Raad en het Europese Parlement op 20 februari 2024 akkoord zijn bevonden. Deze richtlijn moet nog formeel worden aangenomen, voordat

hij van kracht is. Lidstaten hebben dan twee jaar om de richtlijn in nationale wetgeving om te zetten.

In figuur 5.3 zijn voor de relevante stoffen de jaargemiddelde concentratie in 2023 weergeven en de (toekomstige) grenswaarden ter plaatse van het plangebied weergegeven. De jaargemiddelde concentraties zijn via de Atlas Leefomgeving bepaald ter plaatse van de bestaande supermarkt.

Stoffen	Grenswaarde	Toekomstige normen	2023
NO_2 concentratie	40 µg/m³	20 µg/m³	10,7 µg/m³
PM_{10} concentratie	40 µg/m³	20 µg/m³	15,2 µg/m³
$PM_{2,5}$ concentratie	25 µg/m³	10 µg/m³	8,6 µg/m³

Figuur 5.3: Jaargemiddelde concentratie in 2023 weergeven en de (toekomstige) grenswaarden.

Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van het plangebied wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl en de toekomstige normen. Er is sprake van een gezonde leefomgeving.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies kan de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij de ontwikkeling van milieugevoelige functies in de directe omgeving van bedrijfsfuncties en bij de vestiging of uitbreiding van (nieuwe) bedrijfsfuncties in de directe omgeving van gevoelige functies.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van verschillende typen bedrijfsfuncties en -activiteiten, waarbij deze zijn ingedeeld in verschillende milieucategorieën. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de minimale afstand die tussen de milieubelastende- en milieugevoelige functies moet worden aangehouden, als gevolg van hinder in de vorm van geur, stof, geluid en of gevaar.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen is echter sprake van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een ontsluitingsweg ligt of een gebied in het buitengebied met meerdere functies.

De afstanden tot de milieucategorieën zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	15000	1000

Figuur 5.4: Richtafstanden VNG-publicatie (2009)

Beoordeling en conclusie

Omgevingstype

Het omgevingstype van de planlocatie kan worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Naast een groot aantal woningen zijn er verschillende activiteiten aanwezig rondom de planlocatie: een basisschool, een supermarkt, een snackbar, en de parkeerplaats. In een gemengd gebied gelden voor deze activiteiten de volgende richtafstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies, in dit geval de bestaande basisschool en de woningen.

Functie	Categorisatie	Grootste richtafstand
Supermarkt 'Lidl'	Categorie 1	0 meter
Snackbar 'Rouppe'	Categorie 1	0 meter
Parkeerplaats	Categorie 2	10 meter

Figuur 5.5: Richtafstanden omgevingstype gemengd gebied

Richtafstanden

De richtstanden zijn gevisualiseerd in onderstaande figuur. Milieugevoelige gebouwen zijn de woningen die met een gele arcering zijn weergegeven en de gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals basisschool De Lichtstraat direct ten zuiden van de parkeerplaats (oranje arcering). De grijze vlakken met de zwarte gestippelde contour betreft inmiddels gesloopte bebouwing. De overige grijze vlakken zijn bergingen bij woningen en groene taluds, die specifiek zijn aanduid in figuur 5.6.



Figuur 5.6: Richtafstanden 'Gemengd gebied'

Uit figuur 5.6 volgt, dat alleen voor de nieuwe parkeerplaats bij de supermarkt niet aan de richtafstand wordt voldaan. Er is een overlap met de basisschool aan de zuidkant. De school is een milieugevoelig gebouw. Deze richtafstand betreft het aspect geluid.

In dat kader is in paragraaf 5.2 beoordeeld in hoeverre er in de beoogde situatie er sprake is van een ETFAL. Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt, dat de geluidemissie van het parkeerterrein inclusief de activiteiten van de supermarkt geen belemmeringen opleveren.

5.5 Omgevingsveiligheid

Kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de “feitelijke” risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit van de) geneeskundige hulpverlening.

Plaatsgebonden risicocontour

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt (nog steeds) een grenswaarde van 10^{-6}, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Bkl in het omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied: Groepsrisico

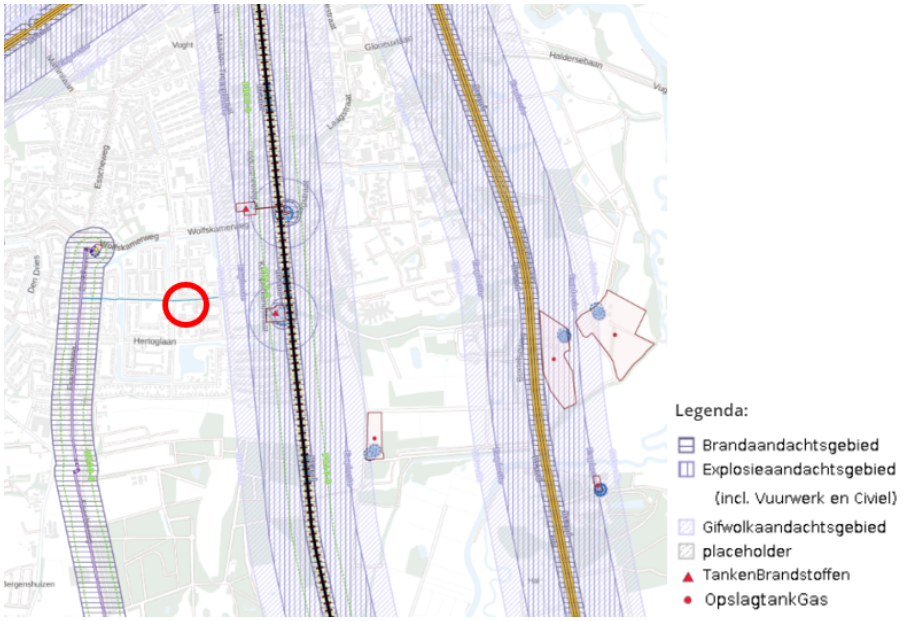
Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. De contour van een gifwolkaandachtsgebied bedraagt ten hoogste 1,5 kilometer conform artikel 5.12, lid 4 van het Bkl.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpgtankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Beoordeling en conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn op basis van Bijlage VI onder C. van het Bkl 'kwetsbare gebouwen' in beginsel alle gebouwen met een woonfunctie en/of bestemd voor nachtverblijf. De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied met de bouw van maximaal 12 woningen voorziet daarmee in de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen. De supermarkt betreft een beperkt kwetsbaar gebouw.

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) heeft op de Atlas Leefomgeving de kaarten 'Activiteiten met gevaarlijke stoffen' en 'aandachtsgebieden' gepubliceerd. Op deze kaarten zijn alle actuele activiteiten met externe veiligheidsrisico's weergegeven. Met behulp van deze kaarten is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In navolgend figuur is een uitsnede weergegeven.



Figuur 5.7: Uitsnede gecombineerde kaarten 'Activiteiten met gevaarlijke stoffen' en 'aandachtsgebieden'

Uit figuur 5.7 volgt dat er in en rond het plangebied geen activiteiten met externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied zijn tevens geen brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van toepassing van inrichtingen met externe veiligheidsrisico's en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er op grond van bovenstaande sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Trillingen

Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten. De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen.

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor 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 omgevingsplanactiviteit. 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.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten. In het omgevingsplan nemen gemeenten ook regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. In het omgevingsplan van Vught zijn nog geen regels met betrekking tot trillingen opgenomen.

Beoordeling en conclusie

In het algemeen moet er binnen 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In uiterste gevallen is dit zelfs nodig binnen 250 aan beide kanten van het spoor. Het plangebied ligt op circa 415 meter afstand van het spoor. In het plangebied en de omgeving zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig die trillinghinder veroorzaken. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat trillingshinder in het plangebied niet aannemelijk is

Vanuit het aspect trillingen is er op grond van bovenstaande sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 Gezondheid

Kader

Het toepassingsgebied van de Omgevingswet betreft de fysieke leefomgeving en activiteiten die daarvoor gevolgen kunnen hebben. Als dergelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in elk geval aangemerkt gevolgen voor de mens, die onder meer kunnen voortvloeien uit het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan of activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt. Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is ook het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De gezondheid van de mens wordt in de praktijk bepaald door vier factoren: erfelijkheid, leefstijl, toegang tot de gezondheidszorg c.q. de kwaliteit daarvan en het leefmilieu. De Omgevingswet is gezien het voorgaande slechts gericht op de laatste factor, door het bieden van bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging, maar ook tegen ziekteverwekkers uit de veeteelt en elektromagnetische straling.

Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – zoals in een omgevingsplan – dient in ieder geval ook rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Dit krijgt onder meer vorm door te voorzien in een scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (milieuzonering) en het stellen van regels voor activiteiten ten aanzien van aspecten als geur, geluid, luchtkwaliteit, trillingen en bodemkwaliteit. Op deze aspecten is afzonderlijk ingegaan in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Beoordeling en conclusie

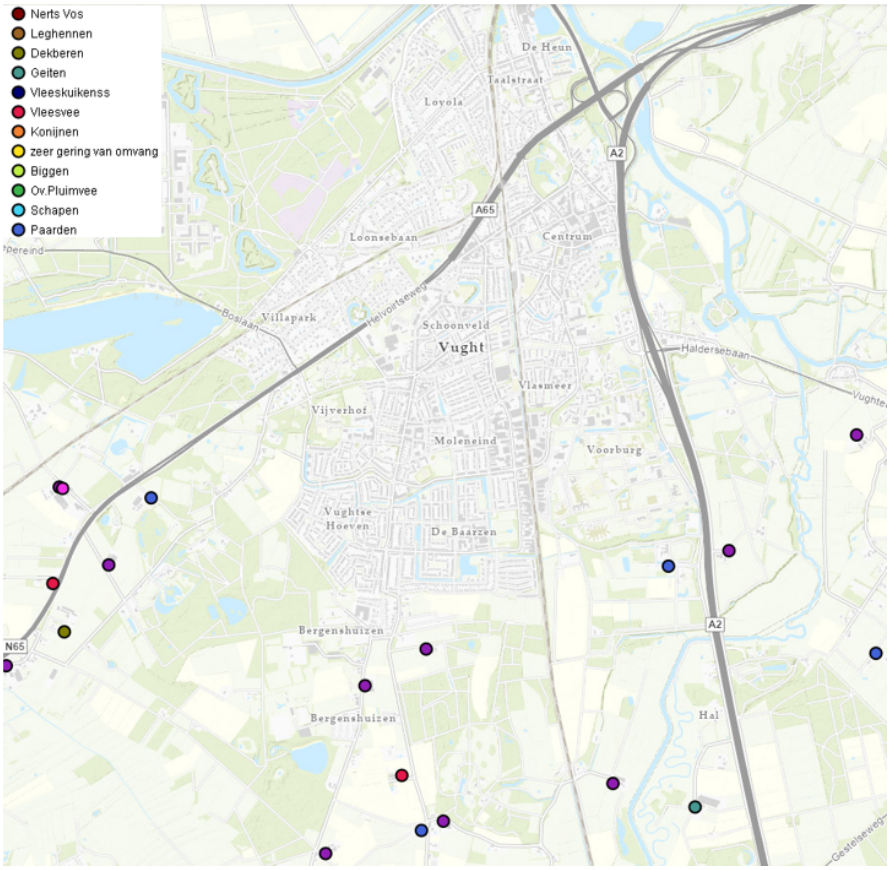
Zoals in dit hoofdstuk beschouwd zijn de aspecten bedrijven en milieuzonering (paragraaf 5.4), bodem (paragraaf 5.1), geluid (paragraaf 5.2), luchtkwaliteit (paragraaf 5.3), milieuzonering (paragraaf 5.4), trillingen (paragraaf 5.6), geurhinder veehouderijen (paragraaf 5.11) en magneetvelden (paragraaf 5.12) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Aanvullend aan bovenstaande aspecten wordt hieronder aandacht besteed aan gezondheidseffecten vanwege veehouderijen. Wonen in de omgeving van veehouderijen kan leiden tot gezondheidsproblemen. Om de gezondheidsrisico’s van veehouderijen te beperken, adviseert de GGD het volgende.

- Een minimumafstand van 250 meter tussen een veehouderij en woningen.

- Voor nieuwbouw rondom geitenhouderijen wordt een afstand van 2 km aangehouden. Voor pluimveebedrijven wordt een afstand van minimaal 500 meter geadviseerd. Binnen deze afstand is er sprake van een verhoogd risico op longontsteking.

In dat kader is beoordeeld of er in een straal van 2 kilometer rondom het plangebied veehouderijen, geitenhouderijen en pluimeehouderijen aanwezig zijn. Hiervoor is de kaart Veehouderijen van Brabant uit de Kaartbank provincie Noord- Brabant geraadpleegd, zie figuur 5.8. Hieruit volgt dat er geen veehouderijen, geitenhouderijen en pluimveehouderijen aanwezig zijn in een straal van respectievelijk 250 meter, 2 kilometer en 500 meter rond het plangebied.



Figuur 5.8: Veehouderijen van Brabant (bron: Kaartbank provincie Noord- Brabant

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect gezondheid geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Ontplofbare oorlogsresten

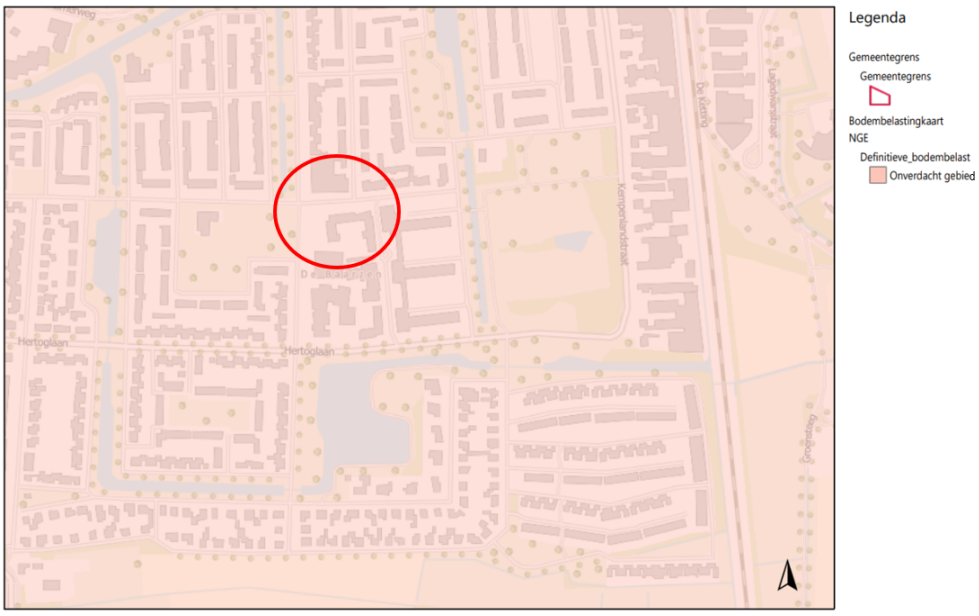
Kader

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden de mogelijkheid zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving. In het kader van de beoordeling of er sprake is van een ETFAL is dit aspect wel beoordeeld.

Beoordeling en conclusie

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is voor de beoordeling gebruik gemaakt

van de gemeentelijke bodembelastingkaart, zie figuur 5.8.



Figuur 5.8: Uitsnede bodembelastingkaart

Op de bodembelastingkaart is het plangebied aangeduid als onverdacht gebied voor wat betreft de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

Het aspect ontplofbare oorlogsresten is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Kader

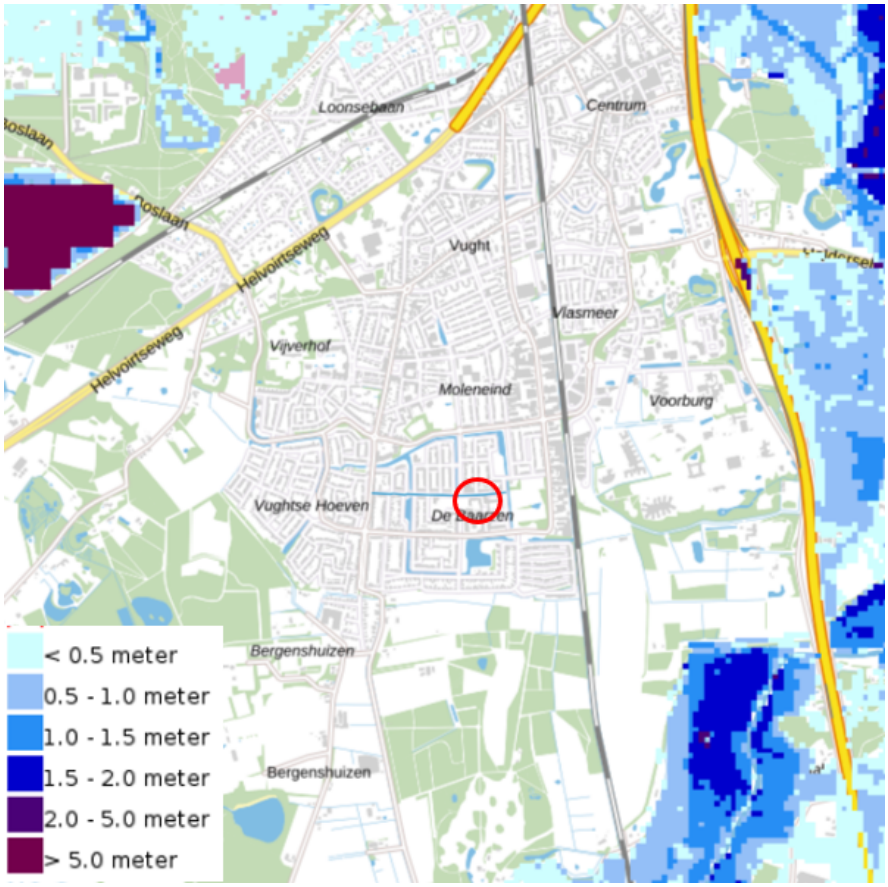
Klimaatadaptatie is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen aan stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Het thema klimaatadaptatie heeft met name betrekking op ruimtelijke maatregelen waarmee gebieden en gebouwen zo ingericht kunnen worden dat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. In het kader van een ETFAL is het plan beoordeeld op de klimaataspecten overstromingsrisico, wateroverlast en hitte.

Beoordeling en conclusie

De beoordeling op bovengenoemde aspecten is uitgevoerd met behulp van de Klimaateffectatlas.

<u>Overstromingsrisico</u>

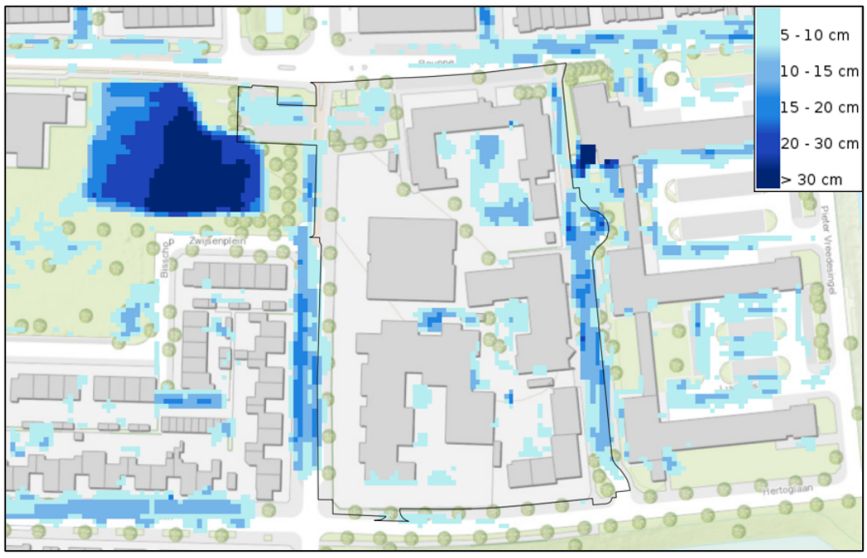
Voor het beoordelen van het overstromingsrisico bij een dijkdoorbraak zijn de kaarten 'overstromingsdiepte - kleine kans, middelgrote kans en grote kans' geraadpleegd. Hieruit volgt dat er geen risico is op overstromingen vanuit de rivier of zee.



Figuur 5.9: Uitsnede gecombineerde kaarten overstromingsdiepte - kleine kans, middelgrote kans en grote kans

Wateroverlast

Hevige neerslag over een korte periode kan lokaal zorgen voor wateroverlast. Figuur 5.10 geeft een indicatie van de maximale waterdiepte die in de bestaande situatie op kan optreden als gevolg van hevige neerslag. De kaart is gegenereerd op basis van modelsimulaties en wordt ontsloten via de klimaateffectatlas. De kaart toont de maximale waterdiepte bij een bui van 70 mm in 2 uur, waarbij voor deze bui geldt dat die in het huidige klimaat gemiddeld eens per 100 jaar voorkomt.

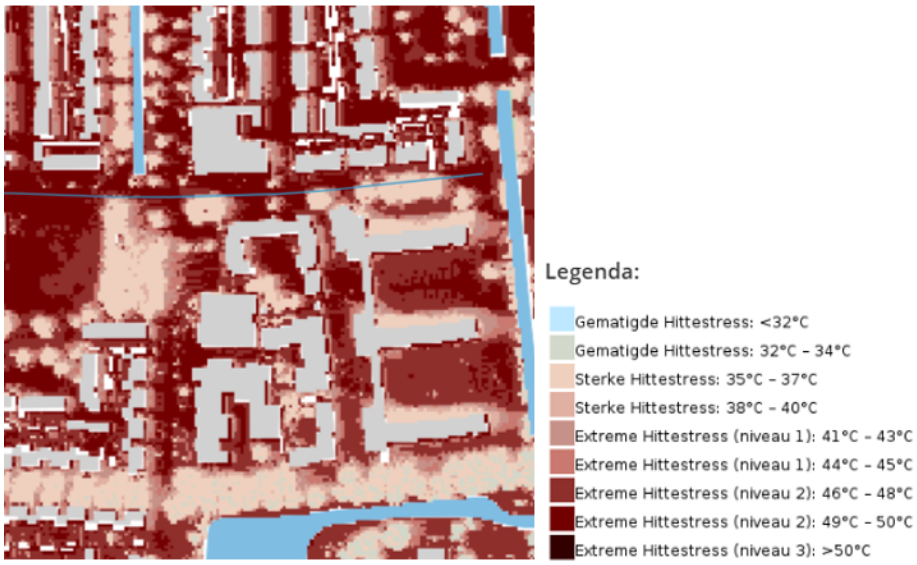


Figuur 5.10: Waterdiepte bij hevige bui van 70 mm in 2 uur (bron: Klimaateffectatlas).

In het plangebied komt plaatselijk wateroverlast voor. De maximale waterdiepte bij een dergelijke bui is ca. 15 tot 20 cm. De wateroverlast vindt vooral plaats ten oosten van het plangebied. Conform het onderzoek 'weging van het waterbelang' (zie bijlage 2) wordt voldoende waterberging gerealiseerd in en nabij het plan om wateroverlast te voorkomen.

Hittestress

Voor wat betreft hittestress is de impact van hitte in het plangebied geanalyseerd. Onderstaande figuur toont de gevoelstemperatuur in en rondom het plangebied tijdens een extreem hete zomermiddag in de bestaande situatie. Het plangebied bereikt een gevoelstemperatuur van 35 tot 51 graden.



Figuur 5.11: Gevoelstemperatuur in en rondom het plangebied tijdens een extreem hete zomermiddag 2022 (bron: klimaateffectatlas.nl)

De hoogste gevoelstemperatuur van 51 graden treedt in de bestaande situatie op, op het verharde terrein ten zuiden en westen van het voormalige schoolgebouw. Via de voorgenomen ontwikkeling blijft de oppervlakte aan bebouwing ongeveer gelijk en wordt de buitenruimte ingericht met groen, waaronder extra bomen en beplanting. De bomen komen op en langs het parkeerterrein en aan de noord- en westkant van het supermarktgebouw. De

bomen en beplanting en leveren een bijdrage aan het verminderen van de hitte in het plangebied. Dit geldt ook voor de oostelijke gevel van de supermarkt die beplant wordt met minimaal vijf plantsoorten. De groene gevel onttrekt warmte aan de lucht door middel van verdamping. Een groene gevel fungeert tevens als isolatie voor het gebouw, waardoor er minder energie nodig is voor koeling en verwarming. Tot slot geldt dat de parkeerplekken worden gerealiseerd met gras-beton-tegels, wat eveneens bijdraagt aan jet verminderen van de hitte.

Geconcludeerd wordt dat bij de planvorming rekening is gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid.

5.10 Bezonning

Kader

De zon speelt een grote rol bij woningen of andere bouwwerken. Zonlicht heeft invloed op humeur, werkprestaties en woongenot, waardoor er veel waarde wordt gehecht aan voldoende zonlicht. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn er daarom regels opgenomen voor voldoende daglicht in verblijfruimten van een nieuw te bouwen bouwwerk. Het Bbl zegt echter niets concreets over het wegnemen van zonlicht bij andere gebouwen. De rijksoverheid heeft ook geen andere wet- en regelgeving die hierop betrekking hebben.

Bij de ontwikkeling van een nieuw bouwwerk, bestaat de kans dat het zonlicht van omwonende wordt afgenomen als gevolg van de schaduwwerking van het nieuwe bouwwerk. Omdat een toename van schaduw door nieuwbouw ongewenst kan zijn is het belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw overblijft op de omgeving. Het onafhankelijk onderzoeksinstituut TNO heeft een 'lichte' en een 'strenge' norm voor bezonning:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de perioden 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht, waardoor deze zijn uitgesloten van deze normen. De TNO-norm is niet per wet verplicht gesteld, maar gemeenten kunnen er wel voor kiezen om deze norm te hanteren.

Beoordeling en conclusie

In het kader van de beoogde nieuwbouw van de supermarkt is een bezonningstudie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd. In het voorliggende geval is getoetst aan de ‘lichte’ TNO-norm. Deze norm schrijft voor dat er ten minste sprake is van 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Uit het onderzoek volgt het volgende:

<u>19 februari</u>

- De omliggende bebouwing ondervindt in de vroege ochtend (8:00-9:00) beperkte schaduwwerking van de nieuwbouw. Vanaf 9:00 uur ontvangen alle omliggende woningen volledige bezonning tot zonsondergang (17:00/18:00). Dit resulteert in minimaal 8-9 uur mogelijke bezonning per dag.
- Alle woningen voldoen ruimschoots aan de TNO-norm.

21 oktober

- Vergelijkbaar patroon met 19 februari. Minimale schaduwwerking in de vroege ochtenduren (8:00-9:00). Vanaf 9:00/9:30 uur ligt alle omliggende bebouwing in de zon tot zonsondergang. Minimaal 8 uur mogelijke bezonning per dag.
- Alle woningen voldoen ruimschoots aan de TNO-norm.

Voor een visuele weergaven van de bezonning wordt verwezen naar bijlage 6.

5.11 Geurhinder veehouderijen

Kader

Voor het aspect geur zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. In artikel 5.92 van het Bkl is bepaald, dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen die in ieder geval beschermd moeten worden zijn genoemd in artikel 5.91 Bkl.

Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In paragraaf 22.3.6 van het Omgevingsplan gemeente Vught (bruidsschat) is het onderdeel geur verder geregeld.

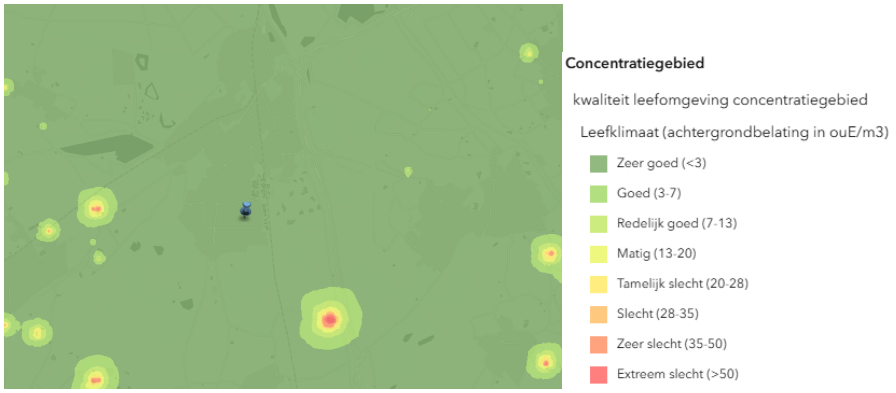
Geur op geurgevoelige gebouwen is in ieder geval aanvaardbaar als aan de standaardwaarden/-afstanden uit het Bkl wordt voldaan. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Woningen zijn geurgevoelige gebouwen in de zin van artikel 5.91 Bkl.

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt in geur van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor (zoals geiten, varkens en kippen) en landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (zoals melkrundvee). Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend. Voor de tweede soort gelden minimumafstanden tussen emissiepunt en dergelijke objecten. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Beoordeling en conclusie

Er bevinden zich geen veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld binnen een straal van 100 meter rond het plangebied.

Voor wat betreft de aanwezigheid van veehouderijen met een geuremissiefactor is de agrarische kaart van de omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. De achtergrond geurbelasting is de uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld. In figuur 5.12 is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m3). De ligging van het plangebied is weergegeven met een blauwe pin.



Figuur 5.12: achtergrond geurbelasting'

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is zeer goed (<3 ouE/m3). Dit houdt in dat aan de standaardnorm van 3 ouE/m3 wordt voldaan.

Het aspect geur vanwege veehouderijen is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect geur vanwege milieubelastende activiteiten is beoordeeld in paragraaf 5.4.

5.12 Magneetvelden

Kader

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bkl) zijn regels opgenomen omtrent milieubelastende activiteiten. Het omzetten van elektrische energie in elektromagnetische stralingsenergie bij een groter elektrisch vermogen dan 4kW is een dergelijke milieubelastende activiteit.

Elektromagnetische velden van antennes kunnen het lichaam opwarmen. Dat kan slecht zijn voor de gezondheid en daarom zijn er blootstellingslimieten. Mensen mogen niet worden blootgesteld aan elektromagnetische straling boven de blootstellingslimieten van de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP).

De toelatingsregels van het omgevingsplan borgen dat de blootstellingslimieten niet worden overschreden. Meestal blijkt uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit dat de blootstellingslimieten niet worden overschreden.

Naast bovengenoemde elektromagnetische velden kunnen er ook magneetvelden ontstaan door bovengrondse en ondergrondse hoogspanningskabels. Uit internationaal onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen een geringe verhoging van het aantal gevallen van leukemie voorkomt. Eerst leek het alleen om kinderen te gaan. In 2022 stelde de Gezondheidsraad vast dat dit ook voor volwassenen geldt. De Gezondheidsraad concludeert dat er aanwijzingen zijn voor een oorzakelijk verband tussen magneetvelden en leukemie. Er is echter onvoldoende wetenschappelijk bewijs om te spreken over een waarschijnlijk of bewezen oorzakelijk verband. Het is dus niet zeker dat magneetvelden de oorzaak zijn van de verhoging van het aantal gevallen van leukemie nabij bovengrondse hoogspanningslijnen. De verhoging kan ook andere oorzaken hebben (die onbekend zijn) of toeval zijn. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microtesla. Nederland overschrijdt deze norm op maaiveldniveau nergens.

In aanvulling op de internationale norm heeft Nederland een voorzorgbeleid. Daarover gold sinds 2005 een advies van het Rijk. Dit advies hield in om zoveel mogelijk te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen een magneetveldzone. Een magneetveldzone is een gebied waarbinnen het jaargemiddelde

magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla.

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. De ministeries van Economische Zaken en Klimaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben hierover een beleidsadvies (Herijkt voorzorgbeleid) aan het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening (gemeenten, provincies en het Rijk) en de netbeheerders gestuurd. Deze brief vervangt de eerder door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu verzonden brieven over het voorzorgbeleid magneetvelden bij bovengrondse hoogspanningslijnen van 2005 (kenmerk: AS/2005183118) en 2008 (kenmerk: DGM/20081058664).

Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit voorzorg. Het voorzorgbeleid is gericht op het beperken van (de blootstelling aan) magneetvelden afkomstig van 50 hertz wisselspanningscomponenten in het elektriciteitsnet. De volgende netcomponenten vallen onder het voorzorgbeleid:

- bovengrondse hoogspanningsverbindingen, aangeduid als hoogspanningslijnen, met een spanning van 50 kV of hoger
- ondergrondse hoogspanningsverbindingen, aangeduid als hoogspanningskabels, met een spanning van 50 kV of hoger
- hoogspanningsstations, waarbij de hoogste spanning op het station 50 kV of hoger is
- middenspanningsstations, ook aangeduid als transformatorhuisjes, waarbij de hoogste spanning op het station tussen de 3 en 50 kV ligt (dus lager is dan 50 kV
- opstijgpunten (de overgang tussen een bovengrondse en ondergrondse verbinding) gelden als onderdeel van de hoogspanningslijn.

Het voorzorgbeleid voor magneetvelden bestaat uit:

- bronmaatregelen, die de netbeheerders bij alle netcomponenten treffen
- afstandsmaatregelen bij bovengrondse hoogspanningslijnen, die het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening op basis van de berekening van de magneetveldzone kan treffen. Het advies om afstandsmaatregelen te nemen, gaat alleen over nieuwe situaties. Ook gaat het alleen over bovengrondse hoogspanningslijnen.

De ministers overwegen om voor de grootte van de magneetveldzone rond hoogspanningsstation vaste afstanden te kiezen. Dan hoeft het magneetveld niet steeds voor elk onderdeel apart te worden berekend. Het RIVM heeft daarom de magneetveldcontouren bij zes hoogspanningsstations laten berekenen en geanalyseerd. Hieruit blijkt dat de omtrek van de magneetveldzone rond een hoogspanningsstation grillig verloopt. Die magneetveldzone kan zich uitstrekken tot 65 meter buiten het hek van het station. Deze afstanden geven slechts een indruk, omdat maar een klein aantal locaties is onderzocht. We gaan voor de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uit van een minimale afstand van 65 meter tot gevoelige gebouwen. Onder gevoelige gebouwen wordt verstaan: gebouwen in de magneetveldzone, waarin mensen langdurig kunnen verblijven. Onder langdurig verblijf wordt verstaan: een dagelijks verblijf gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal 14–18 uur per dag.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plan bevinden zich geen milieubelastende activiteiten met elektromagnetische straling. Er is binnen 65 meter geen hoogspanningsstation aanwezig. Er bevinden zich ook geen ondergrondse of bovengrondse hoogspanningsverbindingen in de omgeving.

Het aspect elektromagnetische velden vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.13 Mer-beoordeling

Kader

Projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, staan in het Omgevingsbesluit bijlage V. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een mer-beoordeling (kolom 3), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een m.e.r. nodig is, en een verplicht mer. (kolom 2). Om te bepalen in welke categorie een besluit of plan valt is er per categorie een lijst met projecten opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin zijn ook de drempelwaardes in opgenomen, die aangeven welke procedure er doorlopen moet worden.

Als een plan kaderstellend is voor de projecten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar niet boven de drempelwaarde van kolom 2 uitkomt, moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. Een plan-mer-beoordeling vindt alleen plaats als:

- Het plan een kleine wijziging van een plan of programma is.
- Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van de gemeente het bevoegd gezag is.

Lokaal niveau staat voor gemeentelijk niveau. Europese jurisprudentie geeft een eerste inkleuring van het begrip 'klein gebied'. Het Hof concludeerde dat de grootte van het betrokken gebied, vergeleken met die van het grondgebied, klein moet zijn. (omgevingsbesluit, artikel 11.11). In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke uitkomsten:

- Het is uitgesloten dat er aanzienlijke milieueffecten voor het milieu optreden; er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport (MER) gemaakt. Dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten moet in het besluit worden gemotiveerd.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten; in dit geval moet er een plan-mer worden doorlopen en een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.

De plan-mer-beoordeling moet worden opgesteld met in achtneming van de criteria uit Bijlage II van de smb-richtlijn (Afdeling 16.4, artikel 16.36, lid 5 Ow). Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met:

- De kenmerken van het plan, waaronder de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden.
- De kenmerken van de effecten van de gebieden die kunnen worden beïnvloed. Hierbij wordt onder andere gelet op de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van effecten. Risico's voor de menselijke gezondheid en het milieu worden meegenomen. Daarnaast wordt ook de cumulatie van effecten beoordeeld.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen activiteit valt onder het project J11, zoals vermeld in bijlage V bij het Omgevingsbesluit, zie onderstaande tabel.

Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van dit besluit (aanwijzing projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt)
[Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2021. Zie het overzicht van wijzigingen]

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is een aanmeldnotitie mer-beoordeling opgesteld, die als bijlage 16 is bijgevoegd. Over het geheel gezien kan worden geconcludeerd, dat het plan in relatie tot in de omgeving aanwezige gevoeligheden geen aanzienlijke effecten verwacht hoeven worden. Op grond daarvan kan geoordeeld worden dat geen MER nodig is.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO-omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan “Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught ” wordt realisatie van een nieuwe supermarkt met bijhorende parkeerplaatsen mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat op de locatie van de bestaande supermarkt na de verplaatsing een nieuwe supermarkt kan worden gevestigd. Het plan voorziet net als het huidige plan dat in het bestaande woongebouw in de plint nieuwe woningen mogen worden gebouwd, met een maximum van 12. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Vught is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

6.2 Opzet regels

Het omgevingsplan van de gemeente Vught bestaat nog uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Daarnaast heeft de gemeente inmiddels met de TAM twee hoofdstukken aan het definitieve deel van het omgevingsplan toegevoegd. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Ook de TAM-omgevingsplannen (hoofdstukken in het omgevingsplan) moeten worden omgezet naar STOP/TPOD. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.2.1 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

6.2.2 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie 'supermarkt Baarzen Vught', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0865.vghTAMsupmrBaarzen-ON01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

6.2.3 Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

6.2.4 Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 2 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- artikel 4 Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.

6.2.5 Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

- Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.
- Artikel 6 Centrum, artikel 7 Detailhandel - Supermarkt, artikel 8 Groen, artikel 9 Verkeer, artikel 10 Wonen, artikel 11: Waarde - Archeologie 5. In deze artikelen is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. Ook zijn regels gesteld met het oog op de bescherming (behoud in situ) en veiligstelling (behoud ex situ) van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2.6 Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 12: Antidubbeltelregel: Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een omgevingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.
- artikel 13: Algemene bouwregels: dit artikel bevat algemene bouwregels voor ondergronds bouwen. Daarnaast zijn regels gesteld ten aanzien van de verplichting voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het kader van een

omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

6.2.7 Hoofdstuk 4: Overgangsbepalingen

Artikel 14: Overgangsgrecht. In dit artikel is bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit omgevingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. In onderhavig geval zijn de gronden in het bezit van initiatiefnemer. Tussen gemeente Vught en initiatiefnemer is inmiddels een overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren en de financiële uitvoerbaarheid van het plan te borgen.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

Met betrekking tot dit initiatief is overleg geweest met de provincie en het waterschap.

Van het waterschap De Dommel is 21 augustus 2025 een reactie ontvangen. Het waterschap geeft het volgende aan. Ten opzichte van de eerdere situatie binnen Hart van Baarzen zorgt de herontwikkeling voor een afname van verhard oppervlak. Ik heb dan ook geen bezwaar tegen de geplande bouw van de supermarkt en aanleg van de parkeervoorzieningen. Ook heb ik geen opmerkingen op de planregels en verbeelding.

Het waterschap heeft wel een paar opmerkingen en vragen bij de bijlage Weging van het waterbelang. Samengevat merkt het waterschap het volgende op.

- Het rapport toont niet aan dat de bergingsopgave daadwerkelijk past.
- De beschrijving van het gemeentelijk beleid in het rapport stelt dat er een bergingsopgave geldt bij toename verhard oppervlak.
- Het gemeentelijk beleid is niet compleet verwoord.
- Het rapport weging van het waterbelang en de planmotivering sluiten niet op elkaar aan: aangegeven moet worden wat er precies geldt als opgave voor de nieuwbouw van de supermarkt; hoe wordt die opgelost en hoe is de samenhang met de andere ontwikkelingen en bergingsvoorzieningen hiervoor in het plangebied.
- De onderbouwing en uitwerking van de regenwaterberging wordt doorgeschoven naar de bouwvergunningaanvraag. Geadviseerd wordt om dit nu in de planfase al verder inzichtelijk te maken en aan te tonen dat de opgave kan worden ingepast.

De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het rapport Weging van het waterbelang dat als bijlage 2 en in de deze motivering van de wijziging van het omgevingsplan.

8.2 Participatie

Met voorliggend TAM-omgevingsplan vindt de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van gemeente Vught plaats. In dat kader moet in het vaststellingsbesluit staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En ook wat met de resultaten van de participatie is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit.

Wie bij de vroegtijdige participatie betrokken moet worden, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden. De verplichting om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden met participatie geldt voor het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan met de initiatiefnemer afspreken dat deze zorg draagt voor de uitvoering van de participatie.

Voorliggend initiatief is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Hart van Baarzen. In dat kader heeft de gemeente Vught meerdere bewonersbijeenkomsten georganiseerd om de stand van zaken van de verschillende deelprojecten toe te lichten, de omwonenden te informeren en suggesties op te halen vanuit de omgeving.

Op basis van de participatie en de ingebrachte wensen en bedenkingen is onder meer afgesproken dat:

1. de nieuwe supermarkt niet groter wordt dan 2.000 m2 bvo, exclusief laden en lossen;
2. er aan de zuidzijde van de supermarkt aan oostelijke zijde een ruimte komt voor

inpandig laden en lossen;
3. het parkeerterrein krijgt één brede ingang waar twee auto's tegelijk door kunnen. We houden het aantal ingangen laag, omdat er al meerdere in- en uitritten in de buurt zijn. Dit zorgt voor een betere doorstroming op de Rouppe van der Voortlaan;
4. het parkeerterrein bij de supermarkt is om kort te parkeren. Hiervoor wordt een blauwe zone ingesteld. Als dat niet wordt gedaan kunnen mensen hun auto hier de hele dag laten staan. Dit zorgt voor meer overlast in de wijk doordat klanten van de supermarkt dan in de wijk gaan parkeren.
5. Vergroening:
    a. Langs de ingang van het parkeerterrein bij de supermarkt is bewust gekozen voor een hoge boom, met dichte kroon en veel volume die voor een afschermend effect zorgt tussen de parkeerplaatsen en de woningen aan de Rouppe van der Voortlaan.
    b. Aan de kant van het parkeerterrein ten noorden van de nieuwe supermarkt is ruimte voor diverse bomen en bodembedekkers. Ook de oostelijke zijde van de supermarkt zal gekenmerkt worden door groen, dankzij een groene gevel. Ook het voetpad daar zal worden omringd door groenvoorzieningen. De keerlus voor vrachtwagens wordt aan de oostelijke kant afgeschermd met een gemengde haag van 1,20 meter hoog: een dichte haag om inschijnende koplampen te voorkomen en gemengde soorten voor een verhoging van de biodiversiteit.
    c. Ook langs de Brabantlaan staan bomen ingetekend. Het type boom moet nog worden gekozen. Door de combinatie van bestaande bomen, het plaatsen van nieuwe bomen, het toevoegen van groenvakken en een haag krijgt de wijk vanaf deze kant een groen aangezicht.
    d. We doen ons best om lichthinder vanwege de glazengevel van de supermarkt te voorkomen door onder andere meerdere bomen, groenvakken en hagen te plaatsen. De entree komt op de hoek van het gebouw.

Verslagen van de participatieavonden kunnen via internet worden bekeken op de pagina: www.wijinvught.nl/projecten/bouwprojecten/hart+van+de+baarzen/informatie+en+besluiten/default.aspx .

8.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4

weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.

5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Regels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught

Understanding today.
Improving tomorrow.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Begrippen	6
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	7
Artikel 4	Aanvraagvereisten	9
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**11**
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	11
Artikel 6	Centrum	12
Artikel 7	Detailhandel - Supermarkt	14
Artikel 8	Groen	16
Artikel 9	Verkeer	18
Artikel 10	Wonen	20
Artikel 11	Waarde - Archeologie 5	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 13	Algemene bouwregels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangsbepalingen**	**29**
Artikel 14	Overgangsrecht	29

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	**Lijst van bedrijfsactiviteiten**

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de verplaatsing van een supermarkt en op het realiseren van woningen op de oude locatie van de supermarkt binnen het project Hart van Baarzen in Vught. Dit TAM-omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan van de gemeente Vught. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Vught. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel

weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c' gelezen worden.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. In aanvulling op het bepaalde in lid 2. is artikel 22.36 onder a. niet van toepassing op dit hoofdstuk.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'supermarkt Baarzen Vught', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0865.vghTAMsupmrBaarzen-ON01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in dit artikel daarvan is afgeweken.

2.1 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Vught.

2.2 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan voor de locatie 'supermarkt Baarzen Vught', als vervat in hoofdstuk 22c van het omgevingsplan.

2.3 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop en/of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of bewaren van goederen aan personen die, die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.4 dienstverlening

een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum. Dienstverlening door een horecabedrijf en een sekswinkel wordt hieronder niet begrepen.

2.5 maatschappelijke functies

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties.

2.6 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

2.7 luifel

een afdak aangebracht aan de gevel van een gebouw eventueel rustend op kolommen.

2.8 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 meetbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden dit in dit omgevingsplan in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken op grond van het bepaalde in de overige leden van dit artikel.

3.2 aanvullende meetbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.24 gelden voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 2 en 3 van dit omgevingsplan de volgende meetbepalingen:

3.3 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kortst zijn.

3.4 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

3.5 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.6 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend bouwwerk.

3.7 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor zover een bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelsgrens wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.

3.8 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend.

3.9 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.10 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.11 bruto-vloeroppervlakte van een bouwwerk

bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

3.12 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren.

3.13 bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

3.14 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

3.15 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de onderzijde van de constructie van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

3.16 maten

de maatvoeringen die in meter of m² zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht;
b. hoogten vanaf het peil, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,50 meter buiten beschouwing blijven.

3.17 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt en geen uitbreiding van het oppervlak plaatsvindt.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Artikel 4 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, als bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, die is vereist op grond van dit hoofdstuk.
2. Indien in dit hoofdstuk 22c aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gesteld, zijn dit aanvullende aanvraagvereisten op de aanvraagvereisten zoals bedoeld in lid 1.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Centrum

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Centrum'.

6.2 Functieomschrijving

In een als 'Centrum' aangewezen locatie zijn de volgende functie(s) en activiteit(en) toegestaan:

a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
b. dienstverlening;
c. maatschappelijke functies;
d. kantoren;
e. wonen;

met bijbehorende:

a. erven en terreinen;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Bouwactiviteiten - toelaatbaar

6.3.1 Algemeen

Op de locatie mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. gebouwen met inachtneming van de in lid 6.3.2 genoemde beoordelingsregels;
b. bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de in lid 6.3.3 genoemde beoordelingsregels .

6.3.2 Beoordelingsregels gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht;
b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
c. gebouwen mogen in niet meer bouwlagen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen is toegestaan
d. een bouwlaag in de kap die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht wordt buiten beschouwing gelaten;
e. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 4 meter bedragen;
f. de voorgevel van een gebouw dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
g. gebouwen dienen ín of ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
h. ruimten ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
i. indien het gebouw met een kap wordt afgedekt, mag de dakhelling niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen;
j. 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.

6.3.3 Beoordelingsregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet meer dan 4 meter bedragen.

6.4 Gebruiksactiviteiten - toelaatbaar

6.4.1 Wonen

Het gebruik van de locatie voor de functie wonen is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel is maximaal één (bedrijfs)woning toegestaan.

6.4.2 Overige functies

Het gebruik van de locatie voor de functies zoals genoemd in artikel 6.2 onder a. tot en met d. zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

6.5 Gebruiksactiviteiten - verbod

1. Het is verboden om de locatie en bouwwerken op de locatie te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in artikel 6.2 genoemde functies.
2. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
   a. ambachtelijke en/of industriële functies;
   b. groothandel;
   c. horeca;
   d. bed & breakfasts;
   e. verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
   f. buitenopslag;
   g. opslag in gebouwen, anders dan ten behoeve van de toegelaten functies.

Artikel 7 Detailhandel - Supermarkt

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Detailhandel - Supermarkt'.

7.2 Functieomschrijving

In een als 'Detailhandel - Supermarkt' aangewezen locatie zijn de volgende functie(s) en activiteit(en) toegestaan:

a. detailhandel, uitsluitend in de vorm van een supermarkt;
b. parkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

a. erven en terreinen;
b. groenvoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Bouwactiviteiten - toelaatbaar

7.3.1 Algemeen

Op de locatie mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. gebouwen, met inachtneming van de in lid 7.3.2 genoemde beoordelingsregels;
b. luifels aan gebouwen, met inachtneming van de in lid 7.3.3
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de in lid 7.3.4 genoemde beoordelingsregels.

7.3.2 Beoordelingsregels - gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,5 meter;
d. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter.

7.3.3 Beoordelingsregels - luifels aan gebouwen

Voor het bouwen van luifels aan gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een luifel aan een gebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel';
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

7.3.4 Beoordelingsregels - bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van reclame is niet toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn maximaal 2 supermarktlogo's aan de gevel van het gebouw toegestaan, waarvan:
    1. maximaal 1 logo aan de westgevel mag worden geplaatst, en;
    2. maximaal 1 logo aan de noordgevel mag worden geplaatst;
    3. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;

d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
e. een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van een winkelwagenstalling mag uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel';
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

7.4 Gebruiksactiviteiten - toelaatbaar

7.4.1 Supermarkt

Het gebruik van de locatie als supermarkt is toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

a. de supermarkt is uitsluitend op de begane grond van een gebouw toegestaan;
b. de totale omvang van de supermarkt bedraagt maximaal 2.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte (bvo) exclusief laden en lossen;
c. het laden en lossen vindt uitsluitend inpandig plaats ter plaatse van de locatie 'laad- en losplaats'. Ter plaatse van deze locatie is geen winkelvloeroppervlak toegestaan.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting - beëindiging supermarkt oude locatie

In aanvulling op het bepaalde in 7.4.1 is het gebruik van de locatie als supermarkt uitsluitend toegestaan, indien het gebruik van de supermarkt op de oude locatie (Rouppe van der Voortlaan 46, Vught) is gestaakt en gestaakt blijft.

Artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Groen'.

8.2 Functieomschrijving

In een als 'Groen' aangewezen locatie zijn de volgende functie(s) en activiteit(en) toegestaan:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;

met de daarbij behorende voorzieningen:

c. voet- en fietspaden;
d. voorzieningen van algemeen nut;
e. kunstwerken;
f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

8.3 Bouwactiviteiten - verbod

Het is verboden op deze locatie gebouwen te bouwen met uitzondering van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen.

8.4 Bouwactiviteiten - toelaatbaar

8.4.1 Algemeen

Op de locatie mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. gebouwen, met inachtneming van de in lid 8.4.2 genoemde beoordelingsregels;
b. op de locatie mogen bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd met in achtneming van de in artikel 8.4.3 genoemde beoordelingsregels Op de locatie mogen geen bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd.

8.4.2 Beoordelingsregels - nutsgebouwen

Voor het bouwen van nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m^2;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

8.4.3 Beoordelingsregels - bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter.

8.5 Gebruiksactiviteiten - verbod

1. Het is verboden om de locatie en bouwwerken op de locatie te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 8.2 genoemde functies.
2. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
   a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
   b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de



bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Verkeer'.

9.2 Functieomschrijving

In een als 'Verkeer' aangewezen locatie zijn de volgende functie(s) en activiteit(en) toegestaan:

a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, waaronder begrepen pompputten;
d. groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. bruggen en duikers;
g. onderdoorgangen en tunnels.

9.3 Bouwactiviteiten - verbod

Het is verboden op deze locatie gebouwen te bouwen.

9.4 Bouwactiviteiten - toelaatbaar

9.4.1 Algemeen

Op de locatie mogen met in achtneming van de in artikel 9.4.2 genoemde beoordelingsregels uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering;
c. Uitingen van kunst en/of herdenkingen.

9.4.2 Beoordelingsregels - bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,50 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. geluidwerende voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte, welke vereist is op grond van een akoestisch onderzoek op basis van de Omgevingswet tot maximaal 5,50 meter;
    2. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
    3. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8,00 meter mag bedragen.

9.4.3 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

1. Het bevoegd gezag kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ten aanzien van de situering, afmeting van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10% ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundig

beeld.

9.5 Gebruiksactiviteiten - verbod

1. Het is verboden om de locatie en bouwwerken op de locatie te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 9.2 genoemde functies.

9.6 Gebruiksactiviteiten - vergunningplicht standplaatsen

9.6.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor een standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen.

9.6.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in 9.6.1 wordt alleen verleend indien:

a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
b. het geen onomkeerbare verandering van de in 9.2 genoemde functie(s) en activiteit(en) tot gevolg heeft.

9.6.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de verkeersaantrekkende werking van de standplaats(en).

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Wonen'.

10.2 Functieomschrijving

In een als 'Wonen' aangewezen locatie zijn de volgende functie(s) en activiteit(en) toegestaan:

a. wonen in gestapelde woningen, niet zijnde woonwagens;
b. ter plaatse van de locatie 'centrum' is tevens toegestaan:
    1. een snackbar;
    2. dienstverlening;
    3. maatschappelijke doeleinden;
    4. kantoren;
    5. detailhandel met uitzondering van een supermarkt;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. ondergeschikte voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.3 Bouwactiviteiten - verbod

Ter plaatse van de locatie 'specifieke bouwaanduiding - bouwverbod' is het verboden gebouwen te bouwen.

10.4 Bouwactiviteiten - toelaatbaar

10.4.1 Algemeen

Op de locatie mogen bouwwerken worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen, met in achtneming van de in artikel 10.4.2 genoemde beoordelingsregels;
b. bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de in artikel 10.4.3 genoemde beoordelingsregels;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de in artikel 10.4.4 genoemde beoordelingsregels.

10.4.2 Beoordelingsregels - hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 1;
c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan middels de omgevingsnorm 'maximum aantal bouwlagen' op de verbeelding is aangegeven;
d. de hoogte van een bouwlaag bedraagt niet meer dan 4 meter;
e. op de begane grond (eerste bouwlaag) zijn maximaal 12 woningen toegestaan.

10.4.3 Beoordelingsregels - bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte mag niet bedragen dan op de verbeelding met een omgevingsnorm 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

10.4.4 Beoordelingsregels - bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor een naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 meter.

10.5 Gebruiksactiviteiten - verbod

1. Het is verboden om de locatie en bouwwerken op de locatie te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 10.2 genoemde functies.
2. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
   a. activiteiten met geluidzonering;
   b. supermarkten;
   c. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
   d. seksinrichtingen;
   e. kamperen;
   f. bed & breakfasts;
   g. opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak.

10.6 Gebruiksactiviteiten - toelaatbaar 'centrum'

Het gebruik van de locatie 'centrum' met de functies zoals genoemd in artikel 10.2 onder b. is toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende bepaling:

a. de functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

10.7 Gebruiksactiviteiten - vergunningplicht kamergewijze bewoning

10.7.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor kamerverhuur.

10.7.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.7.1 wordt alleen verleend indien:

a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
c. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota, waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage;
e. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
f. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
   1. de minimale gebruiksoppervlakte 9 m^2 bedraagt;
   2. de minimale leefoppervlakte 25 m^2 bedraagt.

10.7.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het aantal personen waaraan kamerverhuur of logies wordt geboden;
b. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op de omgang met parkeren en de verkeersaantrekkende werking van de kamerverhuur.

10.8 Gebruiksactiviteiten - vergunningplicht aan huis gebonden beroep en bedrijf

10.8.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een beroep of bedrijf aan huis te verrichten.

10.8.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.8.1 wordt alleen verleend indien:

a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt is aan het wonen;
b. de omvang van het beroep of bedrijf aan huis niet meer bedraagt van 25% van de vloeropprvlakte van de woning met een maximum van 60 m^2;
c. een bedrijf aan huis alleen is toegestaan als het een categorie 1 bedrijf is conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1;
d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen voorzieningen betreft met een publieksaantrekkend karakter;
e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
f. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/ of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
g. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
h. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
i. er geen sprake is van prostitutie.

10.8.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

j. een opgave van de omvang van het beroep of bedrijf aan huis in m^2;
k. plattegrondtekening van de woning met daarop aangegeven de ruimte(n) waarin het beroep of bedrijf aan huis plaatsvindt;
l. een beschrijving van het type beroep of bedrijf aan huis dat is voorzien;
m. een toets aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarbij in elk geval ingegaan moet worden op welke wijze het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en de verkeersaantrekkende werking van het beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 5

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 5'.

11.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen locaties hebben, naast de andere daar voorkomende functies, als functie het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

11.3 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

In aanvulling op de beoordelingsregels die elders in dit hoofdstuk zijn bepaald voor het bouwen van één of meer bouwwerken:

a. groter dan 250 m^2 en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld; en
b. er is geen andere beschikbare informatie die de archeologische waarde afdoende vaststelt en tevens getoetst is door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg,

geldt tevens dat uit een bij de aanvraag overlegde rapport moet blijken dat er op de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft de archeologische waarde ervan in voldoende mate is vastgesteld.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming ‘Waarde-archeologie 5’ zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 250 m^2:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding ‘overige zone - enkeerdgronden ’, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen.

11.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het in artikel 11.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

11.4.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt alleen verleend als:

a. uit het bij de aanvraag overlegde rapport blijkt dat er op de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft de archeologische waarde ervan in voldoende mate is vastgesteld.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

11.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 5' zonder een omgevingsvergunning een gebouw te slopen en funderingen te verwijderen indien de oppervlakte groter is dan 250 m^2.

11.5.2 Beoordelingsregels:

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.5.1 wordt alleen verleend als:

a. uit het bij de aanvraag overlegde rapport blijkt dat er op de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft de archeologische waarde ervan in voldoende mate is vastgesteld.

11.6 (Aanvullende) Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26, 11.4.1 en 11.5.1 worden de volgende (aanvullende) gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.7 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning artikel 22.26, 11.4.1 en 11.5.1 , kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften worden verbonden:

a. ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaarde archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. Deze voorschriften zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden;
b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
c. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
d. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische

monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

e. de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
f. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

11.8 Advies archeologisch deskundige

Het college van burgemeester en wethouders wint schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of er door het bouwen, slopen of het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorschriften aan de omgevingsvergunning dienen te worden verbonden.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Aanvullende beoordelingsregels

In aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 gelden er aanvullende beoordelingsregels voor:

a. artikel 7 en artikel 10 voor ondergronds bouwen;
b. artikel 6, artikel 7 en artikel 10 voor parkeren.

13.1.1 Ondergronds bouwen

1. Op locaties waar gebouwen staan of worden gebouwd, mag eveneens ondergronds gebouwd worden.
2. De verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter.

13.1.2 Parkeren

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt pas verleend nadat is vastgesteld dat in voldoende mate in parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voorzien.
2. De op het tijdstip van de aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.
3. Indien de 'Parkeernota gemeente Vught' niet van toepassing is, gelden de kencijfers van de CROW.
4. Als de noodzakelijke parkeervoorzieningen onvoldoende op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, dient aan te worden getoond op welke wijze op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
5. Bij de situering van parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen het stedenbouwkundig beeld, het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

13.2 Afwijkende beoordelingsregels

13.2.1 Afwijkende maatvoering

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk met een afwijkende maatvoering dan in artikel 6 tot en met artikel 10 is bepaald, wordt ook verleend indien:

a. de bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde maximaal 10 meter bedraagt, mits:
    1. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft; en
    2. hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden geschaad.
b. de bouwhoogte van een kunstwerk en zend-, ontvang- en/of een sirenemast maximaal 40 meter bedraagt;
    1. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft; en
    2. hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden geschaad.
c. de maatvoeringen van een gebouw, met uitzondering van de maximum bouwhoogte en de maximum bruto vloeroppervlakte, met maximaal 10% afwijkt van de toegestane maatvoering, mits:
    1. de afwijking om een doelmatige, functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige, of architectonische reden noodzakelijk is, en;
    2. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd; en
    3. hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden geschaad.

Gemeente Vught

Projectnummer 0500052.100

Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-IMRO-Omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van dit TAM-IMRO-Omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

b. Bestaande bebouwing die krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is opgericht en in overeenstemming is met dit TAM-IMRO-Omgevingsplan, maar afwijkt van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan dit TAM-IMRO-Omgevingsplan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-IMRO-Omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met dit TAM-IMRO-Omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-IMRO-Omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met dit plan voor de inwerkingtreding van dit TAM-IMRO-Omgevingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Bijlage 1: Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

[1] Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

[2] Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

---

worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in plano-

logisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

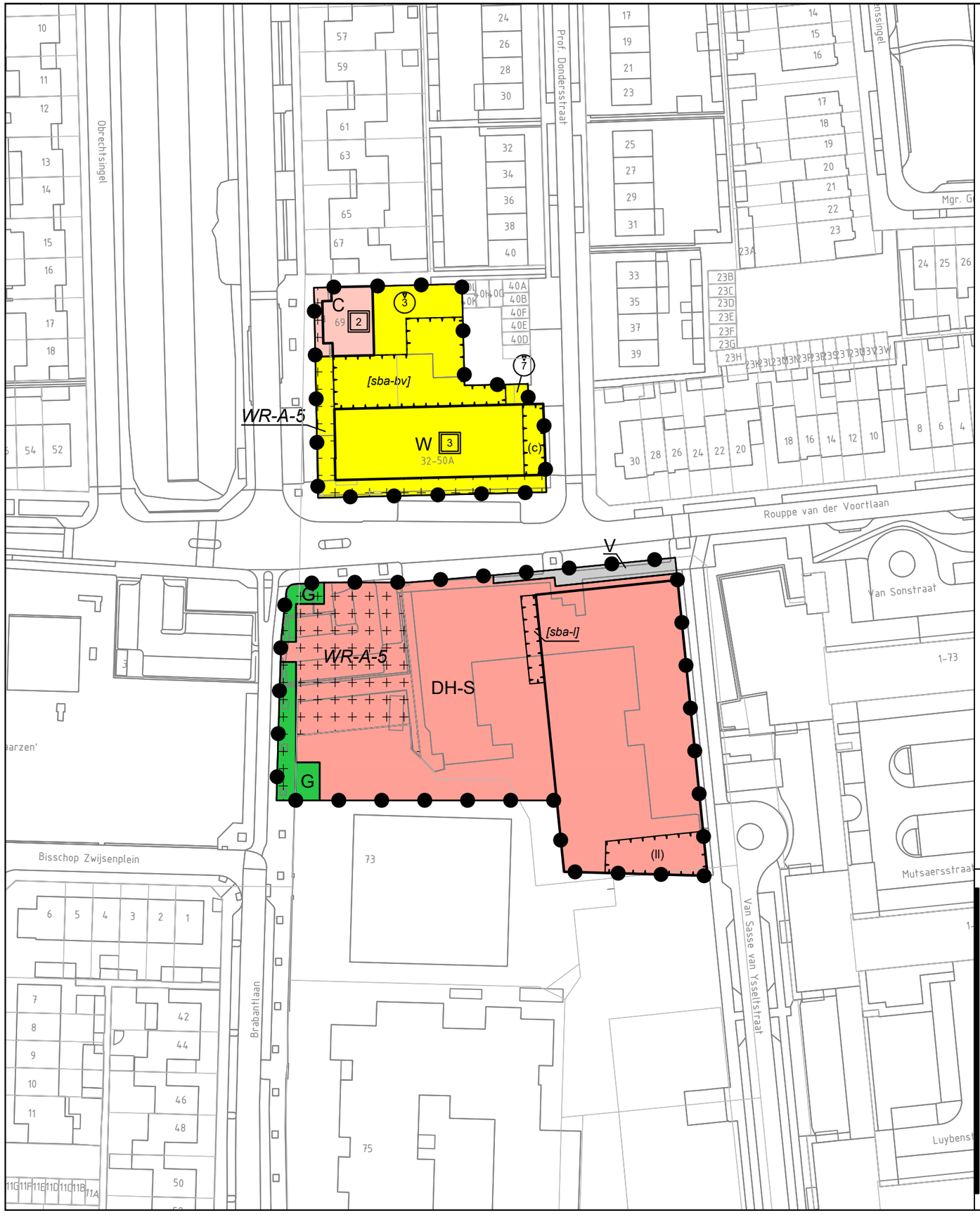
-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		



Besluitgebied

Grens besluitgebied

Functies en activiteiten

- C — Centrum
- DH-S — Detailhandel - Supermarkt
- G — Groen
- V — Verkeer
- W — Wonen
- WR-A-5 — Waarde - Archeologie 5
- (c) — centrum
- (ll) — laad- en losplaats
- [sba-bv] — specifieke bouwaanduiding - bouwverbod
- [sba-l] — specifieke bouwaanduiding - luifel

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 3 — maximum aantal bouwlagen
- 7 — maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

BGT-data 04-09-2025

Opdrachtgever

Gemeente Vught

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught

Imro-idn : NL.IMRO.0865.vghTAMsupmrBaarzen-ON01

Status | Datum

Ontwerp : 22-09-2025

Ter vaststelling :

Vaststelling :

Schaal 1:1000

Tekenaar FT

Projectleider S. Hammink

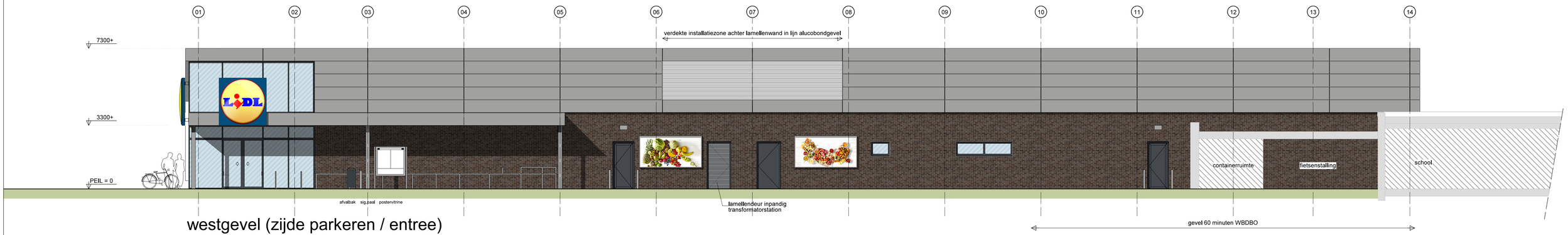
Blad in bladen 1-1

Tekeningnummer TEK01-0500052-02

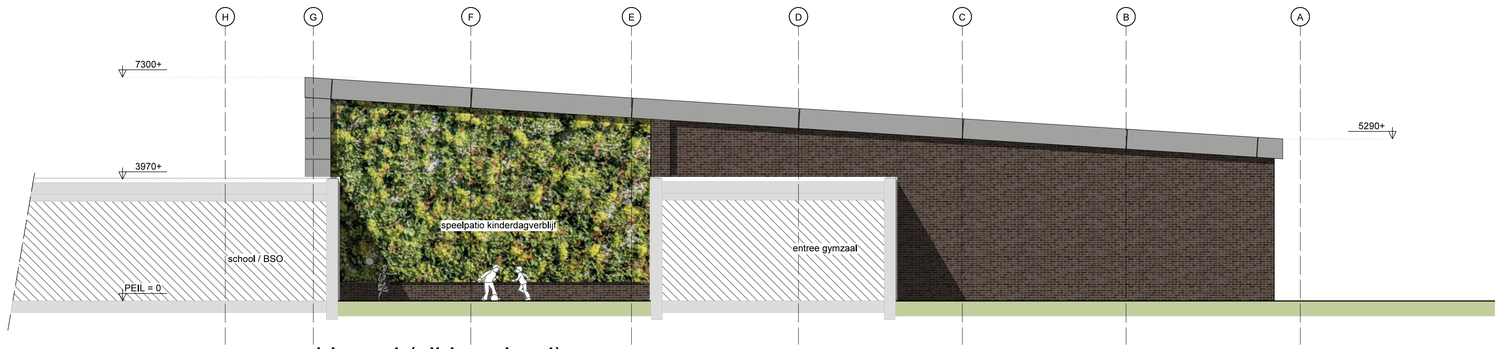
Formaat A3

www.anteagroup.nl

anteagroup



westgevel (zijde parkeren / entree)

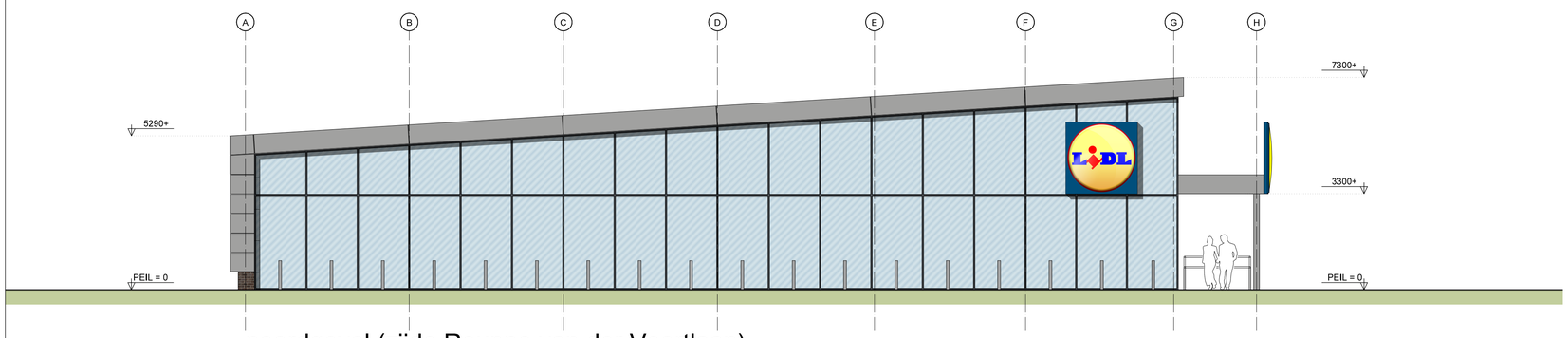


zuidgevel (zijde school)

KLEUREN EN MATERIALEN		
gevelbeplating en dakrand	alucobond	RAL 9006
lamellenwand installatiezone	aluminium	RAL 9006
metselwerk	baksteen	bruin genuanceerd
	voeg	zwart 2750
gevel begroeiing	Mobilane LivePanel	groenbeplanting
dakbedekking lessenaarsdak	kunststof	wit
omranding lessenaarsdak	Mobilane Mobiroof	sedum casettes Eco groendak
PV-panelen		all-black
hemelwaterafvoeren	thermisch verzinkt	naturel
vliesgevel kozijnen, vluchtdeuren, sectionaaldeur	aluminium	RAL 7024 (grafietgrijs) mat
luifelkolommen	staal	RAL 9006
winkelwagenopvang	RVS 316	chrome
aanrijdbeveiliging puien	RVS 316	chrome
Lidl led-logoborden	2465x2465x180mm	blauw-rood-geel 156W



oostgevel (zijde fietspad)



noordgevel (zijde Rouppe van der Voortlaan)

witteveen architecten bna bv

opdrachtgever:	Lidl Nederland GmbH Havenstraat 71 1271 AD Huizen	datum: 05-03-2025 09-04-2025 14-04-2025 16-10-2025 26-11-2025	schaal: 1:100 formaat: A1 getekend: bus
project:	nieuwbouw supermarkt aan de Rouppe van der Voortlaan te Vught	werknummer:	bladnummer:
tekening:	definitief ontwerp gevelaanzichten	23.3012	DO-05

langeweg 16 7315 CV apeldoorn T 055-5787187 info@witteveen-architecten.nl www.witteveen-architecten.nl

Nieuwe situatie bovengronds

Schaal: 1:250

12 parkeerplaatsen eigen terrein
= nieuw en wordt verplichting voor de ontwikkelaar

Bestaande Lidl

5 bestaande parkeerplaatsen

11 bestaande parkeerplaatsen

11 parkeerplaatsen

Rouppe van der Voortlaan

Van Sonstraat

Groene gevel supermarkt

26 bestaande parkeerplaatsen

Parkeren supermarkt
83 parkeerplaatsen

Halen en brengen school en kinderdagverblijf

Nieuwe Lidl

Laden/lossen Lidl

Zwijsenplein

De Lichtstraat

Kinderdagverblijf
en gymzaal

Mutsaersstr

Van Sasse van Ysselstraat

Bergingen

Brabantlaan

Patiowoningen
8 parkeerplaatsen

75 parkeerplaatsen

Terrein woningcorporatie

Charlotte van
Beuningen

Appartementen
21 parkeerplaatsen

één laadpaal met twee laadplaatsen

Hertoglaan

Luyb

trafo

Legenda

- bestaande situatie bebouwing BGT
- bestaande situatie water BGT
- perceelsgrens BRK
- trottoirband 150/130x250 mm
- opsluitband 100x200 mm
- betonstraatstenen keiformaat keperverband kleur: rood
- grasbetontegel halfverhard
- betontegels 300 x 300 mm
- onverhard pad van gralux opsluiting met cortenstaal 100 mm dik
- substraat
- groenstrook
- haag
- container
- fietsnietjes
- bebouwing
- talud wadi
- +5.50 hoogte in m t.o.v. NAP
- straat- en trottoirkolk en put met waaierdeksel
- werkgrens
- SOORT nieuw te planten boom weergegeven met stamdiameter conform plantlijst
- Cornus nieuw te planten meerstammige heester met soort conform plantlijst
- bestaande boom met stamdiameter

Situatie

schaal: n.v.t.

coördinaten in meter [m] in het actueel RD-stelsel, tenzij anders vermeld
maten in meter [m], tenzij anders vermeld
materiaalmaten in millimeter [mm], tenzij anders vermeld
peilmaten in meter [m] t.o.v. NAP, tenzij anders vermeld
kabels en leidingen indicatief weergegeven

Symbool	Wijziging	Datum	Getekend	Gecon.	Vrijgave	Omschrijving

opdrachtgever
Gemeente Vught
A: Postbus 10100, 5261 EP Vught
T: 073 - 65 80 680
I: www.vught.nl
E: gemeente@vught.nl

project
Hart van de Baarzen
Vught

omschrijving
Definitief ontwerp
Nieuwe situatie bovengronds

getekend: L.A. van der Pijl
gecontroleerd: P.A. van Loon
geautoriseerd: P.A. van Loon
datum: 24-09-2025
formaat: A0
versie: 1
schaal: 1:250
bladnr.: -
van: -

documentstatus: CONCEPT
besteksnummer:
projectnummer: CP24GV1574
tekeningnummer: 1574-DO-210

CivielPlan
A: Europark 26
4904 SX Oosterhout (NB)
T: 0183 - 30 71 73
I: www.civielplan.nl
E: info@civielplan.nl

bestandsnaam: 20250924 - 1574 - DO.dwg
benaming: 210 - Nieuwe situatie bovengronds