

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Coördinatie TAM-IMRO omgevingsplan en besluit omgevingsvergunning supermarkt aan Rouppe van der Voortlaan in Vught
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z26 - 302889
Documentnummer	BW/26 - 757062
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	26 mei 2026

Toelichting besluit

Voorstel	<ol style="list-style-type: none"> 1. De ingekomen zienswijzen op de coördinatie regeling te beantwoorden door middel van de vaststelling van de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Coördinatie regeling TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught" & aanvraag omgevingsvergunning'; 2. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghTAMsupmrBaarzen-VGO1 gewijzigd vast te stellen; 3. De beschikking "Omgevingsvergunning nieuwbouw Lidl" te verlenen.
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	<ul style="list-style-type: none"> - 'Vrijgeven ontwerpstukken TAM-IMRO omgevingsplan en ontwerpbeschikking om in procedure te brengen', College (9 december 2025) - 'Bevoegdheid vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan supermarkt Hart van de Baarzen gedelegeerd aan het college', Raad (5 juni 2025) - 'Koop- en realisatieovereenkomst Lidl en vaststellen Beeldkwaliteitsplan in Hart van de Baarzen, Vught', College (25 maart 2025) - 'Verklaring van geen bedenkingen (54 sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen)', Raad (12 september 2024) - 'Raadsinformatiebrief Stand van zaken Hart van de Baarzen', College (3 september 2024) - 'Grondruil Charlotte van Beuningen', College (24 juni 2024) - 'Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (54 sociale huurwoningen Charlotte van Beuningen)', Raad (16 mei 2024) - 'Sloop Baarzenschool', College (06 juni 2023) - 'Woningbouw Hart van de Baarzen Vught (motie)', Raad (23 mei 2023) - 'Verkoop grond voor Lidl, Intentieovereenkomst', College (9 mei 2023) - 'Waardevolle inrichting van 'Hart van de Baarzen (motie)', Raad (16 december 2021) - 'Globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught -variant 2b', Raad (16 december 2021)
Inleiding	Binnen het project Hart van de Baarzen worden verschillende initiatieven gezamenlijk ontwikkeld. Een van deze initiatieven is het verplaatsen van de supermarkt aan de Rouppe van der Voortlaan naar een nieuwe locatie aan de overzijde van de weg (kruising met Van Sasse van Ysselstraat). De ruimte van de huidige supermarkt wordt omgezet naar wonen en de ruimte waar de snackbar

/cafetaria gevestigd is behoudt zijn mogelijkheden. Op het achter terrein vindt het parkeren plaats en worden de bergingen geplaatst. De detailhandel functie vervalt zodat er geen nieuwe detailhandel meer kan plaatsvinden. Ook wordt met dit plan de bouw van de nieuwe supermarkt met bijbehorende parkeerterrein mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan 'De Baarzen/Vughtse Hoeven', dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Vught. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk.

Lidl Nederland GmbH heeft de gemeente verzocht om de coördinatieprocedure toe te passen voor de nieuw te bouwen supermarkt. 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.

- Op 5 juni 2025 heeft de gemeenteraad besloten om de bevoegdheid tot wijziging van het tijdelijk omgevingsplan te delegeren aan het college. Hierdoor is het college bevoegd om de gecoördineerde procedure van toepassing te verklaren.

- Op 9 december 2025 heeft het college besloten om de gemeentelijke coördinatieprocedure van toepassing te verklaren en de stukken vrij te geven om gelijktijdig in procedure te brengen. Daarbij dient vermeld te worden dat de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen in de huidige Lidl los staat van deze gecoördineerde procedure en separaat wordt aangevraagd.

Het *ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan* en de ontwerpbeschikking voor de bouw van de Lidl hebben van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Zoals toegelicht in de bijgaande 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn bepaalde regels, de Verbeelding en de motivering hierop aangepast, waardoor het *TAM-IMRO omgevingsplan* en de *omgevingsvergunning* voor de bouw van de Lidl gewijzigd ter vaststelling aan uw college als bevoegd gezag wordt voorgelegd.

Beoogd effect

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt verdere uitvoering gegeven aan een deelaspect van het project Hart van de Baarzen om zo de ruimtelijke kwaliteit en de functionaliteit van dit gebied verder vorm te geven.

Argumenten

1.1 De nota geeft formeel een reactie op de ingebrachte zienswijzen.

Gedurende de inzagetermijn van het *ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan* zijn zes zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Coördinatieprocedure TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught" & aanvraag omgevingsvergunning'. Uit deze nota blijkt daarnaast duidelijk welke wijzigingen, naar aanleiding van de zienswijze of ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Door het vaststellen van de nota worden deze wijzigingen bekrachtigd en geeft u formeel een antwoord op de ingekomen zienswijzen.

2.1 en 3.1 De ontwikkeling draagt bij aan de uitvoering van de Globale Gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught'.

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de *Globale Gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught'* vastgesteld en de *motie Waardevolle inrichting van 'Hart van de Baarzen'* aangenomen. In de tussentijdse periode tot nu toe is er hard gewerkt om gevolg te geven aan de gebiedsvisie. Inmiddels ligt er een plan voor (sociale) woningen, de verplaatsing van de supermarkt en bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, en is de vergunning aangevraagd voor het realiseren van IKC de Lichtstraat. Het Beeldkwaliteitsplan Hart van de Baarzen is vastgesteld en de *koop- en realisatieovereenkomst* is aangegaan. Voorliggende *TAM-IMRO omgevingsplan en omgevingsvergunning* maakt de realisatie van de nieuwe supermarkt planologisch-juridisch mogelijk.

2.2 Uit de verschillende (milieutechnische) onderzoeken, beoordelingen en berekeningen komen geen belemmeringen naar voren.

Bij een omgevingsplan wijziging moet worden aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Hiervoor is de motivering '*TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught*' opgesteld. De motivering gaat vergezeld met diverse onderzoeken, beoordelingen en berekeningen (bijlagen). Uit de motivering en de bijbehorende bijlagen blijkt dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de voorliggende ontwikkeling op deze locatie.

2.3 Het kostenverhaal is verzekerd.

Op 18 november 2025 is de *koop- en realisatieovereenkomst* door de gemeente en Lidl Nederland GmbH ondertekend. In deze overeenkomst zijn diverse afspraken vastgelegd over de financiën. De kosten voor de *omgevingsvergunning* nieuwe locatie worden door Lidl Nederland GmbH betaald. De omgevingsplanwijziging wordt deels door Lidl Nederland GmbH betaald, daar waar het de wijziging van de oude locatie naar 'wonen' betreft. De kosten voor de ruimtelijke procedure voor de nieuwe supermarkt worden gedragen door de gemeente en dus betaald uit de Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Lidl Nederland GmbH betaalt aan de gemeente een vergoeding voor de inzet van ambtelijke

uren ten behoeve van de realisatie van woningen op de plek van de huidige Lidl- supermarkt. Deze vergoeding bedraagt € 10.125 en zal worden verrekend zodra het omgevingsplan onherroepelijk is.

Op grond van de Nota kostenverhaal is Lidl Nederland GmbH in verband met de transformatie van de huidige Lidl-supermarkt naar woningen een financiële bijdrage voor gebied overstijgende kosten verschuldigd. Deze bijdrage bedraagt € 21,34 per m² bruto vloeroppervlak, (prijspeil 2026), berekend over de maximale planologische invulling. De bijdrage voor gebied overstijgende kosten wordt jaarlijks geïndexeerd conform de index die geldt voor de berekening van de bijdrage per m² bruto vloeroppervlak.

De financiële bijdrage gebied overstijgende kosten bedraagt in onderhavige ontwikkeling € 6.887. Dit bedrag is gebaseerd op een te realiseren bruto woonoppervlakte van 724 m² (€ 15.450) verminderd met het bedrag van 25% van de bruto vloeroppervlakte van de huidige Lidl-supermarkt, die 1.605 m² (€ 8.563) bedraagt. Oftewel 724 m² - 401,25 m² is een toename van 322,75 m² x € 21,34. Ook dit bedrag zal worden verrekend zodra het omgevingsplan onherroepelijk is.

Kanttekeningen

Met Lidl Nederland GmbH zijn concretere afspraken gemaakt inzake de prijscategorieën bij de woningen die voorzien zijn in de huidige Lidl. De Lidl staat er realistisch in dat de woningen na realisatie hoogstwaarschijnlijk in de 'toegankelijke' prijsklasse zullen vallen. Echter willen zij op voorhand niet tornen aan gemaakte afspraken die inmiddels vastliggen in de koop- en realisatieovereenkomst. De ontwikkelaar die de woningen in de nabije toekomst zal gaan bouwen moet de flexibiliteit hebben om middelduur te kunnen verkopen (bijvoorbeeld omdat de beukmaat hier aanleiding voor geeft). Diezelfde beukmaat heeft ook tot gevolg dat de overige woningen dan in de categorie 'toegankelijk' vallen.

De kans is dus zeer reëel dat de voorziene woningen aansluiten bij de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 420.000 prijsspeil 2026). Om deze reden is in de Motivering van het omgevingsplan de prijscategorie 'middelduur' uitgebreid tot 'toegankelijk of middelduur'.

Participatie

Er zijn verschillende bewonersavonden geweest (afwisseling informatief en participatief): 15 november 2022, 27 juni 2023, 18 december 2023, 30 januari 2024 en 4 november 2024.

De gemeente heeft regelmatig verslag gedaan op www.wijnvught.nl en stelt de buurtbewoners in de mogelijkheid vragen te stellen via hartvandebaarzen@vught.nl. De vragen die hier binnen zijn gekomen zijn beantwoord en gepubliceerd. Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpstukken is een inloopavond georganiseerd. Deze avond was redelijk bezocht en de belangstellenden hebben hun vragen kunnen stellen en hun zorgen kunnen uiten.

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

Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning indienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassingen van het plan. Het Waterschap De Dommel heeft op 14 januari 2026 per mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de geplande bouw van de supermarkt en aanleg van de parkeerplaatsen. De ontwikkeling heeft een positief effect op de waterhuishouding. De Veiligheidsregio heeft op 27 januari 2026 schriftelijk aangegeven dat zij geen aanleiding ziet tot het maken van op- of aanmerkingen en geven van inhoudelijk advies ten aanzien van de omgevingsplanactiviteit bouwen. De Provincie heeft geen zienswijze ingediend.

Financiën

Op 18 november 2025 is de *koop- en realisatieovereenkomst* door de gemeente en Lidl Nederland GmbH ondertekend. De kosten voor de ruimtelijke procedure voor de nieuwe supermarkt worden gedragen door de gemeente en betaald uit de *Bouwgrond In Exploitatie* (BIE). Daar waar het de wijziging van de oude locatie naar 'wonen' betreft betaald Lidl Nederland GmbH overigens hier deels aan mee. De *omgevingsvergunning* voor de woningen wordt op een later moment aangevraagd.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Het besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl. Het gewijzigd vastgestelde TAM-IMRO-omgevingsplan en de omgevingsvergunning worden gelijktijdig gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en aangekondigd in het Klaverblad. Beide besluiten liggen op grond van de coördinatierегeling zes weken ter inzage; binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State en/of een voorlopige voorziening aanvragen. Het omgevingsplan en de vergunning zijn digitaal beschikbaar via het DSO en tijdens de terinzagelegging analoog in te zien op het gemeentekantoor. Reclamanten ontvangen een brief met toelichting en de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Overlegpartners worden op reguliere wijze geïnformeerd.

Bijlage(n)

1. Verbeelding "TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught"
2. Regels "TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught"
3. Motivering "TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught"
4. Bijlagen "TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught"
5. Beschikking "Omgevingsvergunning nieuwbouw Lidl"
6. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Coördinatierегeling TAM-IMRO omgevingsplan "Hoofdstuk 22c supermarkt Baarzen Vught" & aanvraag omgevingsvergunning