

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw

Van: Ludo van Beckhoven

Telefoonnummer: 4335

Email: ludo.vanbeckhoven@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen van bewoners van Oude Bredasepostbaan in Hoeven, Das (namens een bewoner van Heul in Hoeven), een bewoner van Heul in Hoeven en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl';
3. In te stemmen met de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen';
4. Het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0180ZWARTHOOFD5-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de kadastrale ondergrond als vervat in bestand o_NL.IMRO.0777.0180ZWARTHOOFD5-0000.dxf;
5. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Zwarthoofd 5'.

Inleiding

Op 9 mei 2022 heeft uw raad de kaders vastgesteld voor het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het distributiecentrum aan het Zwarthoofd 5, het verleggen van de Kibbelvaart (waterloop) en het verleggen en feitelijk inrichten van een ecologische verbingszone. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van

de kaders.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' heeft de vaststellingsprocedure gevolgd. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Op basis van de ingediende zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Beoogd effect en evaluatie:

Beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en daarmee planologisch toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt verzonden binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet een zienswijze gemotiveerd zijn. Binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' zijn er 2 gemotiveerde en 2 pro forma zienswijzen ingediend. De indieners van de pro forma zienswijzen hebben 2 weken extra de tijd gekregen om een gemotiveerde zienswijze in te dienen. De gemotiveerde zienswijzen zijn binnen de geboden termijn ingediend. Daarmee voldoen de 4 ingediende zienswijzen aan de voorwaarden om in behandeling te worden genomen.

2.1 De zienswijzen zijn beoordeeld

De zienswijzen hebben o.a. betrekking op vrees voor toename van lichthinder, wateroverlast, waardevermindering van de woning en het provinciaal beleid. De integrale zienswijzen zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is terug te vinden in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'.

Over de door Gedeputeerde Staten ingediende zienswijze heeft nog nader overleg met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie bij brief van 15 mei 2024 aangegeven dat het plan voldoende is aangepast en in overeenstemming gebracht met het provinciaal beleid uit de omgevingsverordening. De brief van de provincie is als bijlage bijgevoegd.

3.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast en aangevuld. De aanpassingen zijn opgesomd in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'. De aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2 Enkele wijzigingen betreffen ambtshalve aanpassingen

Het is wenselijk om enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting en planregels van het bestemmingsplan aan te brengen. Het betreft met name tekstuele verduidelijkingen. De ambtshalve wijzigingen zijn eveneens beschreven in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'.

4.1 De beoogde plannen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' maakt uitbreiding van het distributiecentrum, het verleggen van de Kibbelvaart en aanleg van een ecologische verbindingzone niet mogelijk. Om medewerking aan de plannen te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'.

4.2 Het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' voldoet aan de vastgestelde kaders

Op 9 mei 2022 heeft uw raad de kaders voor het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' vastgesteld. Over kader 5 heeft eind 2022 nog raadsbehandeling plaatsgevonden. Het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' voldoet naar onze mening aan de vastgestelde kaders. Voor de toetsing wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' aan kaders'.

4.3 De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad.

4.4 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vastgesteld te worden. Een pdf-versie van het analoge exemplaar van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het analoge exemplaar van het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het stadskantoor ter inzage gelegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er een verschil bestaan tussen het digitale exemplaar en het analoge exemplaar dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

5.1 Het kostenverhaal is verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook de verkoop van een gemeentelijke strook grond opgenomen. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planontwikkeling worden aan initiatiefnemer doorbelast. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Alternatieven/varianten

Alternatieven/varianten zijn niet aan de orde. De beoogde plannen hebben een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'.

Kanttekeningen en risico's

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot vertraging in de realisatie van het project.

Om medewerking aan voorliggende plannen te kunnen verlenen, is niet alleen een bestemmingsplanherziening nodig. Ook is aanpassing van het kaartmateriaal van de provinciale Interim omgevingsverordening (herbegrenzing van provinciale werkingsgebieden) nodig. De benodigde herbegrenzing was verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat eind 2023 ter inzage is gelegd.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsverordening in werking getreden. Gelijktijdig is de provinciale Interim omgevingsverordening komen te vervallen. Per 1 januari 2024 besluiten Gedeputeerde Staten niet meer over afzonderlijke herbegrenzingsverzoeken, maar worden twee keer per jaar aanpassingen van de kaarten van de Omgevingsverordening doorgevoerd voor die situaties waarin de herbegrenzing voldoet aan de Omgevingsverordening.

In paragraaf 3.3.3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader op de herbegrenzing ingegaan. Hierover heeft ook overleg/afstemming plaatsgevonden met de provincie. Het is de bedoeling dat de provincie voorliggend plan bij een volgende aanpassing van de kaarten van de Omgevingsverordening meeneemt.

Toelichting

Financiële toelichting

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is o.a. het kostenverhaal geregeld (zie ook onder 5.1).

Juridische toelichting

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor uitbreiding van het distributiecentrum.

Personele toelichting

De ambtelijke uren zijn opgenomen in het afdelingsplan 2024.

Duurzaamheid

People

De uitbreiding van het distributiecentrum betekent behoud en uitbreiding van werkgelegenheid.

Planet

Vergunningaanvragen voor nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De nieuwbouw zal volgens BREEAM-eisen gebouwd worden, hetgeen een upgrade is van BENG. Ook wordt de nieuwbouw gasloos gebouwd en worden er zonnepanelen op het nieuwe bedrijfsdak geplaatst. Ook biedt de ontwikkeling mogelijkheden voor extra duurzaamheidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld een elektrisch laadplein. Ten noorden van het bedrijfsp perceel wordt een ecologische verbindingzone aangelegd.

Profit

Uitbreiding van het distributiecentrum is een logische afronding van het bedrijventerrein en passend in de Omgevingsvisie.

Planning

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' wordt zo spoedig mogelijk na het raadsbesluit bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage (beroepstermijn) met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en participatie

Vóór besluitvorming

Intern

Intern is overleg gepleegd met de vakdisciplines ruimtelijke ordening, verkeer, milieu, grondzaken, economische zaken, vergunningverlening en civiele techniek. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

Extern

Initiatiefnemer heeft in juli 2021 de omwonenden uitgebreid geïnformeerd over de uitbreidingsplannen. Daarna heeft er nog enkele malen overleg plaatsgevonden met enkele omwonenden. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Over de uitbreiding van het distributiecentrum heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Over het verleggen van de Kibbelvaart en aan te leggen ecologische verbindingzone heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met waterschap Brabantse Delta.

Over het bestemmingsplan is overleg gevoerd met initiatiefnemer, diens adviseurs en het adviesbureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld. Daarnaast is wettelijk vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, de gemeente Halderberge, ProRail, Gasunie en de Veiligheidsregio.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierover hebben op 20 december 2023 bekendmakingen plaatsgevonden in de Etten-Leurse Bode, de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad. De omwonenden zijn persoonlijk per brief over de ter inzage legging geïnformeerd.

Na besluitvorming

De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit. Daarbij wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast vinden de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats.

Bijlagen

- Ontwerp-raadsbesluit;
- Ingediende zienswijzen;
- Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl;
- Brief provincie Noord-Brabant d.d. 15 mei 2024
- Nota van wijzigingen;
- Toetsing bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' aan kaders;
- Bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'.

Etten-Leur, 21 mei 2024

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester