

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl’

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl’ heeft gedurende de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het stadskantoor. Daarnaast was dit ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op www.etten-leurmakenwesamen.nl en de landelijke internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van ter inzage ligging kon iedereen mondeling of schriftelijk bij de gemeenteraad een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 20 december 2023 in het weekblad Etten-Leurse Bode, het weekblad Halderbergse Bode, het gemeenteblad, de gemeentelijke internetpagina en op het publicatiebord. De provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant/Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en de gemeente Halderberge zijn digitaal over de ter inzage ligging geïnformeerd. De omwonenden van de planlocatie zijn persoonlijk per brief geïnformeerd. Deze brief is op 19 december 2023 huis aan huis bezorgd.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Twee van de zienswijzen betrof een pro forma zienswijze. De indieners van de pro forma zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om de gronden van hun zienswijzen binnen twee weken (tot en met 15 februari 2024) aan te vullen.

	<i>ingediend door</i>	<i>Datum ontvangst</i>
1.	Bewoners Oude Bredasepostbaan in Hoeven	26/1/2024
2.	Das namens bewoner Heul in Hoeven	27/1/2024 (pro forma) en 14/2/2024 (aanvulling)
3.	Bewoner Heul in Hoeven	30/1/2024 (pro forma) en 14/2/2024 (aanvulling)
4.	Provincie Noord-Brabant	31/1/2024

Over de zienswijze van de provincie Noord-Brabant heeft op 11 april 2024 nog overleg met de provincie plaatsgevonden. De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beoordeling van de zienswijzen is uitgegaan van de volledige zienswijzen. Na de beantwoording van elke zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1. Bewoners Oude Bredasepostbaan in Hoeven

Bij brief van 24 januari 2024 hebben bewoners van Oude Bredasepostbaan een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 26 januari 2024 via het webformulier ‘zienswijze indienen’ ontvangen. Daarnaast is op 29 januari 2024 een afschrift van de zienswijze afgegeven in het stadskantoor. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De

betreffende bewoners zijn tevens belanghebbenden. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Toename van hinderlijke verlichting

De wal die geplaatst gaat worden zal mogelijk hinderlijke verlichting van vrachtwagens/verkeer wegnemen, maar niet de gevel- en/of pandverlichting en terreinverlichting. Reclamanten vrezen meer hinderlijke verlichting voor hun woning en eigen terrein.

2. Toename van verkeershinder

Reclamanten maken zich zorgen over de verkeersveiligheid in de directe omgeving van het project. Ondanks de verbodsborden rijdt vrachtverkeer met eindbestemming distributiecentrum Lidl nog steeds door de Oude Bredasepostbaan met schade aan bermen/bestrating en risico's voor de verkeersveiligheid tot gevolg. Dit geldt ook voor vrachtverkeer op de Roosendaalseweg waar Lidl het verbod voor vrachtverkeer omzeilt door gebruik te maken van een terminaltrekker. Zoals omschreven in de laddertoets (punt 3.1.1 verkeer) leidt uitbreiding van het distributiecentrum tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. De verkeersgeneratie ten gevolge van de uitbreiding van het distributiecentrum levert per etmaal 440 lichte (personenvervoer) en 730 zware voertuigbewegingen (vrachtverkeer voor laden/lossen en afvalverwerking) op. Reclamanten vragen zich af of de terminaltrekkerbewegingen hier ook bij zijn inbegrepen.

3. Woon- en leefklimaat

De voorgestelde bouwplannen hebben mogelijk gevolgen voor het uiterlijk en de uitstraling van de omgeving. Deze impact moet zorgvuldig worden overwogen, gezien de waarde van het gebied. Door toename van bedrijvigheid en een veranderd uitzicht voor de woning sluiten reclamanten een waardevermindering van hun woning niet uit. Agrarisch land waar nu ook reeën, roofvogels en ander wild gedijen, verandert straks in een groot bedrijfspand op een verharding van 23.381 m². Dit terwijl de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.

4. Wateroverlast

Het agrarisch perceel sectie N 303 fungeert nu als soort van natuurlijke retentie. Al het water uit de Kibbelvaart moet nu, maar ook in de toekomst langs 1 duiker onder het spoor door afgevoerd worden. Met mogelijke uitbreiding van verharding zal een dreigende wateroverlast in het gebied alleen maar toenemen. Het waterschap heeft in het begin steeds terughoudend gereageerd op het gebruik van een infiltratierool. Reclamanten vragen zich af of dat nu ineens wel afdoende is.

5. Twijfels over rapporten

Reclamanten hebben twijfels over de rapporten waar voornoemde punten uitgebreid in worden toegelicht. Verschillende metingen en onderzoeken zijn reeds uitgevoerd, maar zijn deze nog wel van toepassing/actueel zodra de voorgenomen uitbreiding daadwerkelijk gerealiseerd is.

6. Provinciaal en gemeentelijk beleid

Het bedrijventerrein Vosdonk ligt in zijn geheel binnen het verbodsgebied voor grootschalige logistiek conform het voorbereidingsbesluit d.d. 3 maart 2023. Binnen de gebieden die onder het

voorbereidingsbesluit vallen, is het verboden nieuwe gebouwen op te richten voor grootschalige logistiek en bestaande bebouwing of onbebouwde gronden te gaan gebruiken voor grootschalige logistiek.

In de gemeentelijke omgevingsvisie wordt gesteld dat:

- *recente cijfers laten zien dat er vooral vraag is naar grootschalige logistieke en industriële bedrijfsterrainen. De werkgebieden in Etten-Leur zijn daarvoor niet bestemd. De werkgebieden kenmerken zich als functioneel werkmilieu, kleinschalig (blz. 37);*
- *de aanleg van nieuw bedrijventerrein aan de noordwestzijde van de locatie 'Vosdonk' niet aan de orde is. Het accent ligt op het benutten van kansen op bestaand bedrijventerrein (blz. 37);*
- *een grote uitbreiding van de bestaande werklocaties voorlopig niet aan de orde is. We benutten eerst de bestaande terreinen beter. Dit kan door innovatie, hergebruik en herontwikkeling. De herontwikkeling van de locatie Oude Kerkstraat op bedrijventerrein Vosdonk is daar een voorbeeld van (blz. 39);*
- *hevige regenbuien soms tot (ernstige) wateroverlast leiden (blz. 36).*

Geschreven wordt dat de omgevingsvisie de komende 10 à 20 jaar een belangrijk kompas is voor te maken keuzes in beleid en uitvoering. Reclamanten vragen zich af of de gemeenteraad zomaar voorbij gaat aan de eigen opgestelde omgevingsvisie.

Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen en niet in te gaan op de aanvraag om herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening.

Beantwoording

1. *Toename van hinderlijke verlichting*

Om permanent lichtschijnsel van (vracht)auto's voor omwonenden te voorkomen, wordt de bestaande aarden wal in noordelijke richting doorgetrokken. Op het meest noordelijk deel van het perceel van Lidl een keerwand met een scherm van 4 meter hoog met kokosvezels en begroeiing met klimplanten geplaatst.

Verder wordt de terreinverlichting rondom het pand geheel vervangen. De terreinverlichting en gevelverlichting van de uitbreiding worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van BREEAM. BREEAM streeft naar het minimaliseren van lichtvervuiling en onnodige nachtelijke emissies. Daaronder valt het vermijden van overmatige buitenverlichting, het gebruik van juiste optiek en het voorkomen van lichtuitstraling naar aangrenzende eigendommen of ecologische gebieden. De lichtstrook in de gevel blijft aanwezig, maar wordt diffuus uitgevoerd om overlast naar de omgeving te beperken.

Van een toename van hinderlijke verlichting zal door bovengenoemde maatregelen geen sprake zijn.

2. *Toename van verkeershinder*

Vooruitlopend op de uitbreiding van het distributiecentrum aan het Zwarthoofd is Lidl genoodzaakt geweest tot het huren van een externe locatie aan in Roosendaal. Het door de reclamanten opgemerkte transport met terminaltrekkers betreft transport dat door een externe

transporteur wordt uitgevoerd tussen beide locaties. Lidl houdt zich daarbij aan de Wegenverkeerswet, terminaltrekkers mogen over dit traject rijden. Na realisatie van de uitbreiding van Lidl aan het Zwarthoofd is de gehuurde locatie ten behoeve van extra opslagruimte niet meer nodig omdat dan alles onder één dak wordt gebracht. Daarmee komt het door reclamanten gesignaleerde transport met terminaltrekkers te vervallen. De terminaltrekkerbewegingen zijn dus niet bij de toekomstige voertuigbewegingen inbegrepen. Ondanks het verbod voor doorgaand vrachtverkeer rijdt er blijkbaar nog steeds vrachtverkeer langs de woning van reclamanten. Naar onze mening kan niet gesteld worden dat dit uitsluitend vrachtverkeer van en naar het distributiecentrum van Lidl betreft. De aanrijroute van en naar het distributiecentrum aan het Zwarthoofd loopt via Vosdonk en dat blijft na de uitbreiding ook zo. Lidl wijst leveranciers en chauffeurs hier ook steeds op en blijft dat ook doen.

3. *Woon- en leefklimaat*

Niet ontkend kan worden dat het aanzien van het gebied door de uitbreiding van het distributiecentrum zal veranderen. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling ruimtelijke of milieugevolgen heeft op de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante aspecten uitgebreid beschreven en getoetst. Uit de belangenafweging die vervolgens is gemaakt volgt dat de ontwikkeling geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden heeft. Om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden worden er maatregelen getroffen om toename van hinderlijke verlichting naar de omwonenden/omgeving te voorkomen (zie beantwoording onder 1. van deze zienswijze).

Wanneer omwonenden van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan, kunnen zij vanaf het moment dat dit bestemmingsplan onherroepelijk is binnen vijf jaar een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een ontwikkeling te weigeren.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' opgesteld.

4. *Wateroverlast*

In de huidige situatie vindt in het plangebied infiltratie en afvoer van hemelwater plaats via de huidige Kibbelvaart. In de nieuwe situatie is binnen het plangebied ten opzichte van de huidige situatie een toename van verhard oppervlak gerealiseerd. Dit zorgt er voor dat regenwater op deze locatie versneld wordt afgevoerd van het oppervlak. Om ervoor te zorgen dat dit niet tot extra belasting van het oppervlaktewater leidt wordt vanuit waterschap Brabantse Delta geëist dat er over de toename van het verhard oppervlak 60 mm wordt geborgen. Daar waar het water in de oude situatie grotendeels via de Kibbelvaart werd afgevoerd, wordt in de nieuwe situatie water via het infiltratiesysteem terug in het gebied geïnfiltréerd.

In het bouwplan is door de ophoging van het terrein rekening gehouden met het bieden van ruimte voor infiltratie van water. De benodigde waterberging wordt voorzien door het toepassen van een ondergrondse voorziening (IT-riool). Door de ophoging kan met toepassing van het riool

het water adequaat infiltreren in de bodem. Daarnaast is er meer infiltratiemogelijkheid in de aan te leggen ecologische verbindingszone door middel van poelen en een verdiepte ligging ten opzichte van het maaiveld. Er wordt dus minder water via de Kibbelvaart naar de duiker onder het spoor afgevoerd.

Over de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan is eind januari 2024 aanvullend overleg gepleegd met waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft verzocht om enkele onderdelen uit de waterparagraaf nader te onderbouwen/te verduidelijken. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is naar aanleiding van het overleg met de provincie op 11 april 2024 de waterparagraaf van het vast te stellen bestemmingsplan nog aangevuld met een nadere onderbouwing.

Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder a. en b.

5. *Twijfels over rapporten*

Reclamanten maken niet duidelijk over welke specifieke rapporten/onderzoeken zij twijfels hebben. Ingevolge artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogen onderzoeken *in ieder geval* gebruikt worden als ze niet ouder zijn dan 2 jaar. Uit jurisprudentie blijkt dat onderzoeksrapporten ouder dan 2 jaar ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan mogen worden gebruikt, indien aannemelijk is dat de conclusies hetzelfde zijn gebleven. Er hebben zich in het plangebied geen zodanige ontwikkelingen voorgedaan waardoor de conclusies van de onderzoeken anders komen te luiden. Derhalve kunnen de onderzoeksrapporten naar onze mening bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan worden gebruikt.

6. *Provinciaal en gemeentelijk beleid*

Op 7 juli 2023 hebben Provinciale Staten regelwijziging 5 van de Interim omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. Het betreft een wijziging van de IOV gericht op het beperken van de ontwikkeling van grootschalige logistiek op ongewenste locaties. Bij regelwijziging 5 van de IOV is een werkingsgebied Beperking grootschalige logistiek vastgesteld. Het huidige terrein van Lidl en de ten noorden daarvan gelegen gronden waar de uitbreiding van het distributiecentrum, het verleggen van de Kibbelvaart en de aanleg van een ecologische verbindingszone zijn voorzien, liggen binnen het werkingsgebied Beperking grootschalige logistiek.

Op grond van artikel 3.44a lid 3 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Beperking grootschalige logistiek onder voorwaarden uitbreiding van bestaande grootschalige logistiek toestaan. Van deze afwijkingsmogelijkheid is in voorliggend geval gebruik gemaakt. Over deze afwijkingsmogelijkheid heeft ook uitgebreid overleg met de provincie plaatsgevonden. In paragraaf 3.3.3.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

De door reclamanten aangehaalde teksten uit de gemeentelijke Omgevingsvisie hebben niet specifiek betrekking op de locatie van Lidl en de ten noorden daarvan gelegen gronden (het plangebied van dit bestemmingsplan). In de Omgevingsvisie is op pagina 37 ten aanzien van het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen 'dat een uitbreiding niet helemaal uitgesloten is. Onder voorwaarden kan het perceel gelegen tussen het distributiecentrum aan het Zwarthoofd, de gemeentegrens en spoorlijn een bedrijfsbestemming krijgen'. Daarmee past de beoogde ontwikkeling in de Omgevingsvisie.

Ten aanzien van de provinciale herbegrenzing merken wij op dat hierover overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. De provincie heeft noch in de vooroverlegreactie noch in de zienswijze opmerkingen over de herbegrenzing gemaakt. Het ligt dan ook voor de hand dat na vaststelling van dit bestemmingsplan de provincie het kaartmateriaal van de Omgevingsverordening overeenkomstig aanpast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Gelet op voorgaande beantwoording is er naar onze mening geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Zienswijze 2. Das namens bewoner Heul in Hoeven

Bij brief van 26 januari 2024 heeft een bewoner van Heul een pro forma zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 27 januari 2024 per post ontvangen. Per brief van 31 januari 2024 is reclamant in de gelegenheid gesteld om tot en met 15 februari 2024 een gemotiveerde zienswijze in te dienen. De gemotiveerde zienswijze is op 14 februari 2024 per e-mail ontvangen en op 15 februari 2024 per aangetekende en gewone post.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Maatschappelijk draagvlak ontbreekt

De omwonenden zijn tegen uitbreiding van het distributiecentrum. De locatie bevindt zich in het buitengebied en het landschappelijk karakter zal verstoord raken door deze uitbreiding.

2. Locatiekeuze: nut en noodzaak ontbreekt

Reclamant is van mening dat een deugdelijk onderzoek naar de gewenste locatie ontbreekt en dat de afwegingen die ten grondslag liggen aan deze locatiekeuze niet inzichtelijk zijn gemaakt.

Initiatiefnemer heeft in de aanvraag omgevingsvergunning ten onrechte geen aandacht besteed aan het nut en de noodzaak van de gewenste locatie, maar er is gebruik gemaakt van een doelredenering. Een deugdelijke onderbouwing van nut en noodzaak ontbreekt en er zijn alternatieven om de uitbreiding van het distributiecentrum elders binnen de gemeente te bouwen.

3. Geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

Reclamant verwijst naar het adviesrapport van Aveco de Bondt d.d. 12 december 2023. Reclamant is van mening dat het college een eigen, zelfstandige beoordeling moet maken of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en niet kan volstaan met een verwijzing naar allerlei 'positieve' rapportages in de bijlagen. Nu is het college louter gevoed met 'positieve' rapportages welke geen aandacht schenken aan de belangen van omwonenden. De rapportages zijn immers in opdracht van initiatiefnemer opgesteld en zijn louter gericht op realisering van het bouwplan.

Reclamant gaat specifiek in op de volgende aspecten:

- *Woon- en leefklimaat*

Reclamant verwacht door de korte afstand tot zijn woning een verslechtering van zijn woon- en leefklimaat.

- *Lichthinder*

Reclamant vreest voor lichthinder in zijn woonkamer door lampen van vrachtwagens. Door de uitbreiding van het distributiecentrum zal er een toename zijn van vrachtverkeer. In de omgevingsdialoog is dit ook ter sprake gekomen, maar de toezegging op het verminderen van lichthinder is niet gewaarborgd in het ontwerpbesluit.

- *Geluidhinder*

Er is onvoldoende rekening gehouden met de te verwachten geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is onzorgvuldig tot stand gekomen en besteedt geen aandacht aan de situatie van reclamant. In het akoestisch onderzoek is ten onrechte niet ingegaan op de (richt)afstand vanaf de woning van reclamant tot de uitbreiding van het distributiecentrum. Door de uitbreiding zal de nachtrust van reclamant verslechteren.

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan, vanwege een zeer gebrekkige totstandkoming en het ontbreken van een deugdelijke motivering, niet kan worden vastgesteld.

4. Natuur

Reclamant verwijst naar een ecologisch onderzoek d.d. 31 oktober 2021, waaruit blijkt dat de bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied wordt gebruikt als vlieg- en foerageerroute door vleermuizen. Aantasting van deze vlieg- en fourageerroute is redelijkerwijs aannemelijk bij verwezenlijking van de voorgenomen plannen. In het rapport wordt aangegeven op welke wijze aantasting van de vlieg- en fourageerroute kan worden voorkomen. Zo moeten o.a. versturende lichtbronnen worden vermeden en er moet bij daglicht worden gewerkt.

Reclamant is van mening dat op geen enkele manier is onderbouwd en gewaarborgd dat de vliegroutes niet worden aangetast c.q. maatregelen worden getroffen om gebruik van versturende lichtbronnen tegen te gaan. Het plan is ook op dit punt gebrekkig tot stand gekomen.

5. Waardevermindering woning

Reclamant voorziet een fikse waardevermindering van zijn woning en de kans op een eventuele verkoop van zijn woning daalt ten eerste. Reclamant zal zeker niet nalaten planschade te verhalen.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording

1. Maatschappelijk draagvlak ontbreekt

Lidl heeft haar plannen in een vroegtijdig stadium toegelicht aan de omwonenden door het houden van een omgevingsdialoog. Ook is de uitbreiding van het distributiecentrum op verschillende momenten regionaal afgestemd. De gemeenteraad heeft kaders voor de bestemmingsplanherziening vastgesteld. Daarmee heeft de gemeenteraad aangegeven onder welke voorwaarden zij de ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar acht. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling in de Omgevingsvisie.

2. Locatiekeuze: nut en noodzaak ontbreekt

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt o.a. in paragraaf 3.3.3.7 ad a. onderbouwd waarom is gekozen voor uitbreiding van het distributiecentrum op de huidige locatie.

Overigens is geen sprake van een aanvraag omgevingsvergunning. Het gaat om een ontwerpbestemmingsplan.

Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder d.

3. Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Lidl heeft een bestemmingsplan laten opstellen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn door ter zake deskundige bureaus diverse onderzoeken uitgevoerd en deze zijn beoordeeld. Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de onderzoeken. Daarnaast is wettelijk vooroverleg met een aantal partijen gevoerd, waarbij deze partijen het plan aan hun beleid hebben getoetst. Ons is dan ook niet gebleken dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Woon- en leefklimaat

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 3.

Lichthinder

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 1.

Geluidhinder

Uit de akoestische onderzoeken is gebleken dat het plan niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving. In tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld, is de woning van reclamant wel in de akoestische onderzoeken meegenomen. Uit paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (woningen), waaronder de woning van reclamant.

4. *Natuur*

Bij bijlage 16 bij de toelichting (aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.) is een memo d.d. 3 november 2023 (memo advies volgorde werkzaamheden uitbreiding Lidl) gevoegd. Deze memo is opgesteld ter verduidelijking op de voorgenomen plannen en als aanvulling op de eerder uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming en het aanvullend ecologisch onderzoek. Daarbij is o.a. bepaald dat 1-2 weken voor de start van fysieke werkzaamheden (omleggen Kibbelvaart) een ecologische controle dient plaats te vinden (o.a. op aanwezigheid van broedende vogels, veranderde situatie ten opzichte van de situatie ten tijde van de ecologische onderzoeken). De in de memo opgenomen maatregelen zullen als voorschriften in de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden opgenomen.

Ten aanzien van natuur gelden overigens algemene regels. Als werkzaamheden niet correct worden uitgevoerd, is er sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming (thans regels over natuurbescherming in de Omgevingswet).

5. *Waardevermindering woning*

Wanneer omwonenden van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan, kunnen zij vanaf het moment dat dit bestemmingsplan onherroepelijk is binnen vijf jaar een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een ontwikkeling te weigeren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Gelet op voorgaande beantwoording is er naar onze mening geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Zienswijze 3. Bewoner Heul in Hoeven

Bij brief van 30 januari 2024 heeft een bewoner van Heul een pro forma zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 30 januari 2024 via het webformulier 'zienswijze indienen' ontvangen. Per brief van 31 januari 2024 is reclamant in de gelegenheid gesteld om tot en met 15 februari 2024 een gemotiveerde zienswijze in te dienen. De gemotiveerde zienswijze is op 14 februari 2024 via het webformulier 'zienswijze indienen' ontvangen.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Noodzaak

Reclamant is van mening dat de laddertoets d.d. 16 december 2022 niet actueel is. Op 27 maart 2023 is bekend gemaakt dat Lidl 35 ha grond heeft gekocht op het nieuwe Logistiek Park Moerdijk om daar een distributiecentrum van 200.000 m² te bouwen. Hierdoor trekt reclamant de noodzaak voor uitbreiding van het distributiecentrum in Etten-Leur in twijfel, omdat de 'verouderde' laddertoets er nog van uit gaat dat er verder in de nabije omgeving (West-Brabant) geen alternatieve, geschikte locatie gevonden kon worden.

2. Water

Het perceel waarop Lidl wil uitbreiden heeft momenteel ook een retentiefunctie om water dat overstroomt uit de Kibbelvaart te bergen. In het wateradvies (bijlage 17 bij de toelichting) heeft het waterschap aangegeven dat in de waterparagraaf de zaken rondom waterhuishoudkundige aanpassingen (omleggen Kibbelvaart en het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) nog onvoldoende zijn uitgewerkt. Voor de uiteindelijke vergunningaanvraag dient een waterhuishoudkundig rapport te worden aangeleverd.

Als Lidl het plan voor uitbreiding doorzet, zal de huidige berging/retentie bijna geheel verdwijnen. De berging is dan beperkt tot de smalle strook waar de aan te leggen ecologische verbindingzone gerealiseerd gaat worden. Bij zeer hevige/ lange regenval zal dan het water waarschijnlijk bovenstrooms (gemeente Halderberge) voor overlast gaan zorgen.

Volgens beleid van waterschap en gemeente moet initiatiefnemer waterberging realiseren. Initiatiefnemer wil de waterberging realiseren door middel van de aanleg van een infiltratierool, dat het water in de bodem infiltreert. Om te onderzoeken of de bodem doorlatend genoeg is, heeft BWZ ingenieurs op 3 meetlocaties infiltratieproeven uitgevoerd. Reclamant heeft twijfels over de juistheid en betrouwbaarheid van deze proeven. Er kan dus niet met zekerheid worden gesteld dat het beoogde doel, regenwater in de bodem laten infiltreren, naar behoren gaat functioneren.

3. Werkgelegenheid

Op pagina 17 van de Toelichting staat: 'door uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt behoud (en groei) van lokale werkgelegenheid in de gemeente nagestreefd'. Ook in de presentatie van Lidl in het kader van de omgevingsdialoog is gesteld dat hierdoor banen gecreëerd zouden worden. Dit is echter in strijd met hetgeen daarover wordt gesteld op pagina 3 van bijlage 1 bij de Toelichting, waar wordt gesteld dat er, door verregerende automatisering in de loodsen, minder werknemers benodigd zijn en daardoor ook minder vervoersbewegingen.

Reclamant wijst er nadrukkelijk op dat de gemeente niet gaat profiteren van de uitbreiding van het

distributiecentrum van Lidl aan het Zwarthoofd en alleen maar overlast zal ondervinden vanwege meer verkeersbewegingen van vrachtverkeer en eventueel eerdergenoemde wateroverlast.

4. Rapporten niet actueel

Reclamant wijst er op dat een aantal van de rapporten die als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage liggen, een aantal jaren oud en daarmee niet actueel genoeg zijn om de bestemmingsplanwijziging te kunnen onderbouwen. Als voorbeeld wordt verwezen naar bijlage 7 (Ecologisch onderzoek d.d. oktober 2021). Nu lopen er dagelijks reeën binnen het plangebied. Ten tijde van het onderzoek was dat nog niet het geval. Verder gaan bijlagen 8 en 9 (akoestische onderzoeken) uit van verouderde tekeningen, waardoor de resultaten in twijfel getrokken kunnen worden.

5. Huidige bestemmingsplan

In november 2018 heeft reclamant zijn woning gekocht met achter zijn perceel een perceel met deels agrarische bestemming en deels ingericht als ecologische verbindingzone. De ontsteltenis was dan ook groot toen reclamant in het voorjaar van 2021 plots te horen kreeg dat Lidl het distributiecentrum op het perceel achter dat van reclamant wilde gaan uitbreiden. Tijdens bijeenkomsten/ gesprekken tussen omwonenden en Lidl hebben de omwonenden veel plannen en ideeën aangedragen. Naar de mening van reclamant zijn de belangrijkste punten niet in het ontwerp meegenomen. Zo is gevraagd of de afvalverwerkingshoek verplaatst kon worden naar de oostelijke zijde, omdat daar geen direct omwonenden wonen. Het verwerken van afval brengt veel overlast met zich mee (stank-, geluidsoverlast en overlast van ongedierte). Reclamant werd verteld dat verplaatsing niet mogelijk is.

6. Natuurlijke afscheiding | Aarden wal

Reclamant heeft Lidl verzocht om bij uitbreiding van het distributiecentrum de aanwezige aarden wal door te trekken tot aan de meest noordelijke grens van zijn perceel. Lidl heeft aangegeven dat dat niet mogelijk was. Er zou dan een te grote hoek van het perceel van Lidl af gaan en onvoldoende ruimte resteren voor vrachtwagens om de bocht te nemen en benodigde manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Reclamant bestrijdt dit. Later werd gesteld dat Lidl deze ruimte nodig heeft om na uitbreiding genoeg parkeerplaatsen te kunnen realiseren voor hun werknemers. Uit bijlage 1 bij de Toelichting blijkt dat met het huidige aantal parkeerplaatsen ook na uitbreiding, met invulling van de restcapaciteit, voldaan wordt aan de berekende parkeerbehoefte.

Reclamant is van mening dat een verdere uitbreiding van Lidl in westelijke richting de enige reden is om niet tegemoet te komen aan de wens voor het doortrekken van de aarden wal. Als alternatief voor de wal is een wandje van kokosmatten bedacht, welke voor reclamant qua afscherming absoluut niet gelijk is aan de door hem voorgestelde verlenging van de bestaande aarden wal.

7. Veiligheid | gezondheid

Bij reclamant thuis worden bijna dagelijks (kleine) kinderen opgevangen. Het mooie van het perceel van reclamant is dat de kinderen veel buiten actief kunnen zijn. Het is moeilijk in te schatten wat de extra vervoersbewegingen en activiteiten als gevolg van de uitbreiding van het distributiecentrum voor het gezin van reclamant en de gastkinderen gaan betekenen.

Reclamant is bang dat de nieuw aan te leggen ecologische verbindingzone veelvuldig wordt gebruikt om honden uit te laten. Het pad rond het huidige distributiecentrum wordt ook dagelijks veelvuldig

gebruikt door hondenuitlaatservices en hondenbezitters om hun honden uit te laten. Als dit achter het perceel van reclamant gebeurt, dan brengt dit ook de veiligheid van de eigen kinderen en gastkinderen in gevaar als de honden onbelemmerd het perceel van reclamant op kunnen komen. Uitbreiding van Lidl heeft uiteraard een grote toename van vrachtverkeer tot gevolg. Ondanks het verbod voor vrachtverkeer komt er nu al veel vrachtverkeer door de straat met alle gevaren en overlast die bij zulk zwaar vrachtverkeer komt kijken. Dit zijn vaak onbekende (veelal buitenlandse) chauffeurs die de route naar het distributiecentrum niet kennen. Ook gebruikt de vaste transporteur van Lidl steeds vaker 'terminal-trekkers'. Deze voertuigen staan als langzaam/landbouwverkeer geregistreerd en mogen langs de A58 over de parallelwegen, waar vrachtwagens niet zijn toegestaan. Gevolg is dat de parallelweg voor zwakkere verkeersdeelnemers een stuk gevaarlijker is geworden. Ook worden bermten vaak kapotgereden, omdat ze elkaar moeten passeren op de smalle parallelwegen. De betreffende gemeenten draaien op voor de kosten van reparatie van de bermten. Deze problemen zullen na uitbreiding waarschijnlijk gaan toenemen.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording

1. *Noodzaak*

De door reclamant aangehaalde locatie in Moerdijk is wel meegenomen in de Laddertoets voor de uitbreiding van het distributiecentrum aan het Zwarthoofd 5. Verwezen wordt naar Tabel 3 op pagina 12 van de Laddertoets (bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

De ontwikkeling van een distributiecentrum op Moerdijk betreft een internationaal distributiecentrum dat onderdeel is/ten dienste is van heel Europa. Dit in tegenstelling tot Lidl Nederland met winkelbevoorrading. Het distributiecentrum in Etten-Leur voorziet in deze winkelbevoorrading.

2. *Water*

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 4 en zienswijze 4 onder a. en b.

3. *Werkgelegenheid*

Reclamant verwijst naar een zin in een algemene tekst over (parkeer)normen en kentallen (zie pagina 3 van bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Deze zin heeft echter geen betrekking op de specifieke situatie van Lidl aan het Zwarthoofd in Etten-Leur. Om misverstanden te voorkomen, zal de betreffende zin uit bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan worden geschrapt.

4. *Rapporten niet actueel*

Ingevolge artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogen onderzoeken *in ieder geval* gebruikt worden als ze niet ouder zijn dan 2 jaar. Uit jurisprudentie blijkt dat onderzoeksrapporten ouder dan 2 jaar ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan mogen worden gebruikt, indien aannemelijk is dat de conclusies hetzelfde zijn gebleven. Er hebben zich in het plangebied geen zodanige ontwikkelingen voorgedaan waardoor de conclusies van de onderzoeken anders komen te luiden. Derhalve kunnen de onderzoeksrapporten naar onze mening bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan worden gebruikt.

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 2 onder 4 vermeld, dient 1-2 weken voor de start van fysieke werkzaamheden (omleggen Kibbelvaart) een ecologische controle plaats te vinden (o.a. op aanwezigheid van broedende vogels, veranderde situatie ten opzichte van de situatie ten tijde van de ecologische onderzoeken).

De opmerking van reclamant dat in bijlagen 8 en 9 (akoestische onderzoeken) niet de meest actuele tekeningen zijn opgenomen, is terecht. Bij de akoestische berekeningen is echter wel uitgegaan van de meest actuele tekeningen. Dit heeft dus geen consequenties voor de uitkomsten van de akoestische onderzoeken. De meest actuele tekeningen zullen in bijlagen 8 en 9 worden opgenomen.

5. *Huidige bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en daarop volgende gesprekken met omwonenden heeft Lidl reeds een aantal maatregelen bij/aan het bedrijf getroffen. In het uitbreidingsplan wordt de afvalverwerkingshoek grotendeels inpandig gesitueerd, terwijl de afvalverwerkingshoek nu voornamelijk onoverdekt is uitgevoerd.

6. *Natuurlijke afscheiding | Aarden wal*

Bij de kaderstelling voor het op te stellen bestemmingsplan is kader 5 als volgt gedefinieerd: tussen de percelen van omwonenden en het bedrijfspand van Lidl dient een landschappelijke inpassing in de vorm van een natuurlijke buffer *in de vorm van een wal* te worden gecreëerd waarbij rekening wordt gehouden met de aan te leggen ecologische verbindingzone.

Aan de hand van de vastgestelde kaders is Lidl aan de slag gegaan om te komen tot een ontwerp wat voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Over dit ontwerp is ook enkele keren overleg gevoerd met de omwonenden. Op basis van gesprekken met de omwonenden is het ontwerp op onderdelen aangepast. Lidl heeft uiteindelijk een ontwerp opgesteld dat zoveel mogelijk tegemoet komt aan de wensen van de omwonenden en op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde eisen van waterschap Brabantse Delta. In het definitieve ontwerp is tussen de percelen van omwonenden en het bedrijfspand van Lidl een grondwal opgenomen met bomen (landschappelijke inpassing). De bestaande grondwal wordt in noordelijke richting doorgetrokken. De nieuwe grondwal kan vanwege het benodigde ruimtebeslag echter niet helemaal tot het meest noordelijke punt van het Lidl-terrein worden doorgetrokken. In het meest noordelijk deel wordt daarom voorzien in een betonnen keerwand en hekwerk met kokosrollen en groenblijvende klimplanten.

Lidl heeft aan de gemeenteraad toegelicht dat het definitieve ontwerp het maximaal haalbare is om de bedrijfsvoering goed te laten verlopen. Het verder inperken van ruimte op het bedrijfspand is niet aan de orde voor Lidl, omdat het plan dan niet past. De gemeenteraad heeft ingestemd met het definitieve ontwerp, waarbij de wethouder heeft toegezegd dat hij in overleg met Lidl zorgt dat Lidl op het noordelijk deel van de aarden wal een technisch uitvoerbare oplossing realiseert die structureel goed kan blijven staan en die permanent lichtschijnsel van (vracht)auto's voorkomt. Dit heeft geresulteerd in een constructief geluidsscherm van 4 meter hoog waarbij de buitenzijde afgewerkt is met duurzame kokosvezels. Het scherm is niet licht doorlatend en heeft een geluidreducerende werking. Door de begroeiing met klimplanten heeft het scherm tevens een natuurlijke uitstraling die passend is in de

omgeving.

Reclamant stelt dat een uitbreiding van Lidl in westelijke richting de enige reden is om niet tegemoet te komen aan de wens voor het doortrekken van een aarden wal. In voorgaande tekst is hier al uitgebreid op ingegaan. Een uitbreiding in westelijke richting, zoals reclamant aangeeft, is niet aan de orde en bovendien niet zondermeer mogelijk. Het nieuwe bedrijfspand moet binnen het op de planverbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht. Dit bouwvlak is aan de west- en noordzijde strak om de nieuwe bebouwing heen gelegd. Mocht Lidl in de toekomst een eventuele uitbreiding in westelijke richting overwegen, dan zal daarvoor op dat moment een nieuwe planologische procedure moeten worden doorlopen.

7. *Veiligheid | gezondheid*

Voor wat betreft verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 2.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn in de gemeente binnen de bebouwde kom diverse hondenuitlaatterreinen aangewezen waar honden mogen worden uitgelaten en los mogen lopen. De gronden ten noorden van het Lidl-terrein, waar de ecologische verbindingszone wordt gerealiseerd, liggen op grond van de APV binnen de bebouwde kom en zijn niet aangewezen als hondenuitlaatterrein. Honden mogen daar dus niet los lopen. Ecologische verbindingszones worden ook zeker niet aangelegd om als hondenuitlaatterrein te fungeren. Overigens vormt de Kibbelvaart een natuurlijke barrière tussen het perceel van Lidl en de ecologische verbindingszone enerzijds en het perceel van reclamant. Normaal gesproken komen er dan ook geen loslopende honden op het perceel van reclamant. Naar onze mening is met voorliggend bestemmingsplan goed onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot enkele aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Zo wordt er een zin geschrapt op pagina 3 van bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast worden de meest actuele tekeningen opgenomen in bijlagen 8 en 9 (akoestische onderzoeken).

Gelet op voorgaande beantwoording is er naar onze mening geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Zienswijze 4. Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 31 januari 2024 heeft de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De Provincie Noord-Brabant is als wettelijk vooroverlegpartner belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen. Over deze zienswijze heeft op 11 april 2024 nog overleg met de provincie plaatsgevonden.

Inhoud

Inhoudelijk standpunt

De provincie constateert dat er weinig met de vooroverlegreactie d.d. 12 december 2023 is gedaan. Daarom beschouwt de provincie de vooroverlegreactie hier als herhaald en ingelast en de gemeente wordt verzocht (opnieuw) met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over de provinciale opmerkingen.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 12 december 2023 op het voorontwerpbestemmingsplan:

Noodzaak

De noodzaak voor de uitbreiding is in de plantoelichting en bijlage 2 (laddertoets) goed onderbouwd. Verzocht wordt dit nog aan te vullen in relatie tot de twee percelen die de initiatiefnemer aan 'de overzijde' in eigendom heeft.

Meerwaardecreatie

In het plan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van meerwaardecreatie, maar niet alle aspecten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) zijn meegenomen. Verzocht wordt dit aan te vullen.

Regionale binding

Het plan bevat nog geen goede onderbouwing voor regionale binding aan en economische meerwaarde van het bedrijf. Verzocht wordt dit in de onderbouwing op te nemen, inclusief een motivering waarom voor dit distributiecentrum een uitzondering wordt gemaakt op het werkingsgebied Beperking grootschalige logistiek. Weliswaar kan het plan regionaal afgestemd zijn, maar dat neemt niet weg dat in het plan een volledige onderbouwing opgenomen dient te worden.

Redelijke uitbreiding in relatie tot eigen beleid

Onder artikel 3.44a lid 3 IOV wordt gevraagd om een onderbouwing voor redelijke uitbreiding. Verzocht wordt dit af te wegen tegen het gemeentelijk beleid. Het gaat dan om een motivatie waarom wordt afgeweken van het gestelde op pagina 33 van de omgevingsvisie Etten-Leur. Waarom is het op deze schaal wel passend en kan dit wel gezien worden als een redelijke uitbreiding? Artikel 3.42 IOV bevat voorwaarden voor duurzame stedelijke ontwikkelingen. In de plantoelichting wordt nog niet expliciet op de afzonderlijke onderdelen van dit artikel ingegaan. Zo ontbreekt een afweging ten aanzien van hittestress, opvang van water en klimaatverandering. Bij de regels voor de herbegrenzing dient expliciet te worden ingegaan op alle afzonderlijke bepalingen van artikel 5.3 lid 1 en 2 IOV, alsmede de compensatie ex artikel 3.22 en 3.23 IOV.

Water

Verzocht wordt te motiveren wat de toename van verharding betekent voor de natuur. Het gaat dan onder meer over de gevolgen voor de bodembiodiversiteit als gevolg van het afdekken van de bodem. Dit klemt te meer doordat het terrein voor de nieuwbouw 2,5 m wordt opgehoogd, hetgeen niet overeenkomt met de doelstelling uit het Beleidskader Leefomgeving, 'Water en bodem Sturend'. Door de bodem op te hogen om de nieuwbouw mogelijk te maken wordt een aanpassing aan het systeem gedaan in plaats van het systeem voorop te stellen.

Planregels

Op grond van artikel 3.42 lid 3 IOV moet het bestemmingsplan regels bevatten die ontwikkelingen beperken die effectief gebruik van bedrijventerreinen tegengaan.

Verzocht wordt de volgende artikelen te schrappen:

Artikel 3.1 c (technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's), artikel 3.1 d (detailhandel in volumineuze goederen), artikel 3.1 lid a 1 (bedrijven in milieucategorie 2), artikel 11.1 lid c (overschrijding van maatvoeringen met maximaal 10%);

Verder wordt verzocht om aanpassing van artikel 3.4.1 (gebruiksregels) om kantoorfunctie over percelen verspreid te beperken en in de planregels op te nemen dat er maximaal één gebruiker is toegestaan, zodat er niet alsnog meerdere niet van regionale meerwaarde gebruikers/onderhuurders gebruik kunnen maken van het plangebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Verzocht wordt in het plan nog wat scherper te maken welke maatregelen vallen onder de compensatie en welke vallen onder kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ecologische verbindingszone

Er wordt ingestemd met de inrichting van de ecologische verbindingszone (evz).

Een klein deel van de bestaande evz gaat verloren. Verzocht wordt in beeld te brengen om hoeveel m² het gaat en hoe dit wordt gecompenseerd. Verder wordt verzocht aan te geven in hoeverre de evz aan de noordzijde hinder ondervindt van verlichting van het gebouw en vrachtwagens. In de noordwesthoek van het plangebied worden voorzieningen getroffen voor omwonenden. Een dergelijke lichtmitigatie is ook noodzakelijk over de gehele noordzijde van het bedrijventerrein, afhankelijk van de mate waarin de evz met licht beschenen gaat worden.

Conclusie

Verzocht wordt de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de IOV aan te passen.

Vervolg zienswijze

a. Proces

De provincie benadrukt dat zij op geen enkel moment een toezegging heeft gedaan, verwachtingen heeft gewekt of heeft aangegeven dat het plan past in de provinciale regels.

De principes 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'water en bodem sturend' zijn leidend. Er is nog onvoldoende onderzocht en aangetoond dat deze principes maximaal zijn benut. Verzocht wordt het

plan beter te motiveren op basis van artikel 3.5 IOV (zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit), artikel 3.6 IOV (zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 3.7 IOV (lagenbenadering).

b. Water en bodem zijn sturend

Het terrein voor de nieuwbouw moet 2,5 m worden opgehoogd. Dat komt niet overeen met de doelstelling uit het Beleidskader Leefomgeving, 'Water en bodem Sturend'. Door de bodem op te hogen om nieuwbouw mogelijk te maken, wordt een aanpassing aan het systeem gedaan in plaats van het systeem voorop te stellen. Verzocht wordt de motivering te bezien op basis van de lagenbenadering ex artikel 5.9 IOV.

c. Ruime mogelijkheden in planregels

De planregels staan ook technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus, audiovisuele studio's en detailhandel in volumineuze goederen toe. Daarnaast wordt een overschrijding van de maatvoering met 10% toegestaan, hetgeen kan leiden tot nog meer uitbreidingsruimte. Hier is bij het voorontwerp op gereageerd, maar de gemeente heeft daar niets mee gedaan. Feit is dat er veel meer mogelijk is dan alleen logistiek. Ook worden bedrijven in een lichte milieucategorie toegestaan, dit soort bedrijven wil de provincie juist niet faciliteren op bedrijventerreinen.

Ten aanzien van kantoren merkt de provincie op dat weliswaar zelfstandige kantoren worden uitgesloten, maar er is sprake van een veel te ruime maatvoering voor ondergeschikte kantoren.

Ten aanzien van detailhandel wordt opgemerkt dat als de gemeente de planmogelijkheid tot detailhandel wil toevoegen, dit betekent dat het regionaal moet worden afgestemd volgens de regionale detailhandelsafspraken. Dit zijn zaken die (ook) een provinciaal belang treffen. Verwezen wordt naar artikel 3.42 lid 3 IOV.

d. Er is ruimte aan de overzijde van de weg

De noodzaak voor de uitbreiding is goed onderbouwd, maar de provincie heeft verzocht om dit aan te vullen in relatie tot de twee percelen die initiatiefnemer 'aan de overzijde' in eigendom heeft. De gemeente wordt verzocht om in overleg met de initiatiefnemer een maximale inspanning te doen om te bezien of door gebruik van de percelen 'aan de overzijde' de uitbreiding aan de noordkant kan vervallen of fors kan worden verkleind.

e. Meerwaardecreatie onvoldoende onderbouwd

Niet alle aspecten van de vereiste meerwaardecreatie uit de IOV zijn meegenomen.

Meerwaardecreatie moet ook op sociale en economische gronden worden onderbouwd. De gemeente verwijst naar paragraaf 3.3.3.1 van de toelichting, maar daar zijn deze aspecten niet toegelicht. Het plan is op dit onderdeel nog niet in overeenstemming met artikel 3.8 IOV.

f. Regionale binding

Het plan bevat nog geen goede onderbouwing voor regionale binding aan en economische meerwaarde van het bedrijf. De gemeente werd verzocht om in de onderbouwing op te nemen waarom voor dit distributiecentrum een uitzondering wordt gemaakt op het verbod voor grootschalige logistiek. In de reactie op de vooroverlegreactie ziet de provincie geen erkenning van het maatwerk dat gevraagd wordt aan de provincie vanwege het nu geldende werkingsgebied beperking grootschalige logistiek.

Conclusie

Verzocht wordt om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de IOV aan te passen en daarover met de provincie op ambtelijk niveau in overleg te treden voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Vooroverlegreactie

Noodzaak

Deze grond is ook opgenomen in de zienswijze. De beantwoording is opgenomen onder punt d hierna.

Meerwaardecreatie

Deze grond is ook opgenomen in de zienswijze. De beantwoording is opgenomen onder punt e hierna.

Regionale binding

Deze grond is ook opgenomen in de zienswijze. De beantwoording is opgenomen onder punt f hierna.

Redelijke uitbreiding in relatie tot eigen beleid

De provincie vraagt om een onderbouwing voor redelijke uitbreiding omdat er wordt afgeweken van de omgevingsvisie Etten-Leur (pagina 33).

IOV

Artikel 3.44a lid 3 IOV heeft betrekking op grootschalige logistiek en geeft een afwijkmogelijkheid voor een uitbreiding:

3.44 lid 3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan van toepassing op Beperking grootschalige logistiek uitbreiding van bestaande grootschalige logistiek toestaan als:*

a. intensivering van bestaand ruimtebeslag niet of onvoldoende mogelijk is;

b. er sprake is van een redelijke uitbreiding;

c. in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan geen uitbreiding heeft plaatsgehad.

Ten aanzien van de toepassing van deze afwijking op 'Beperking grootschalige logistiek' heeft uitgebreid ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie, waarbij gevraagd is naar de motivering dat sprake is van een redelijke uitbreiding. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een tekst die ambtelijk afgestemd is met de provincie, inclusief een concrete tekst welke betrekking heeft op het aspect "redelijke uitbreiding" om duiding te geven aan het begrip "redelijke uitbreiding". Deze tekst is ook opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 3.3.3.7.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie verzet zich niet tegen een “redelijke uitbreiding”. Op pagina 34 van de omgevingsvisie staat dat *Etten-Leur samen met ondernemers en grondeigenaren bestaande werkgebieden toekomstbestendig maakt. Eventuele uitbreiding blijft beperkt tot restgebieden*. Etten-Leur voegt daaraan toe: *Etten-Leur wil ruimte bieden aan ondernemers om hun bedrijfsvoering aan te passen aan ruimtelijke, technische en maatschappelijke ontwikkelingen. Zowel bestaande als nieuwe bedrijven kunnen hiervan gebruik maken*. De Omgevingsvisie is daarom volledig in lijn met het provinciale beleid. Dat op pagina 39 staat dat een grote uitbreiding van de bestaande werklocaties niet aan de orde is ziet niet op deze specifieke uitbreiding ten behoeve van één bedrijf. Deze passage moet gezien worden in het licht van het totale bedrijventerrein Vosdonk, en dat er in het nabije verleden sprake is geweest van een uitbreiding van Vosdonk aan de Noord-West zijde (ontwikkeling Middendonk-Oost). Deze uitbreiding is nu niet meer aan de orde. De omgevingsvisie verder lezende komen ook de toekomstige ontwikkelingen (strategische ontwikkelingen) aan de orde. Zo is de volgende tekst opgenomen in de vastgestelde Omgevingsvisie: *Beperkte ruimte voor uitbreiding werklocaties - Aan de westzijde van het bedrijventerrein Vosdonk (aan het Zwarthoofd) is een gebied ingeklemd tussen bedrijventerrein, de gemeentegrens en de spoorlijn (bladzijde 39). De aanwijzing van een strategische ontwikkelzone bedrijventerrein kan helpen om een transformatie naar werken mogelijk te maken. Het initiatief tot ontwikkeling van bedrijventerrein hoeft niet van de gemeente te komen. De markt kan dit oppakken, maar ook eigenaren in dit gebied (bladzijde 40)*. Deze passage heeft specifiek betrekking op de ontwikkellocatie van Lidl DC aan het Zwarthoofd 5, zodat ook daaruit volgt dat de uitbreiding een “redelijke uitbreiding” is en deze is in lijn met de Omgevingsvisie. Tevens staat op pagina 37 van de Omgevingsvisie letterlijk verwoord dat “een uitbreiding niet helemaal uitgesloten is. Onder voorwaarden kan het perceel gelegen tussen het distributiecentrum aan het Zwarthoofd, de gemeentegrens en spoorlijn een bedrijfsbestemming krijgen”.

In het naar aanleiding van de zienswijze gevoerde overleg heeft de provincie ambtelijk aangegeven dat de uitbreiding inderdaad past in de Omgevingsvisie.

Daarmee is de “redelijke uitbreiding” dan ook voldoende omschreven in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 3.3.3.7 en is er gelet op de door de Raad vastgestelde Omgevingsvisie waarin het bovenstaande opgenomen is, en mede door de Raad vastgestelde kaders voor de momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplanprocedure, dan ook geen afwijking van het gemeentelijk beleid.

Water

Deze grond is ook opgenomen in de zienswijze. De beantwoording is opgenomen onder punt b hierna.

Planregels

Deze grond is ook opgenomen in de zienswijze. De beantwoording is opgenomen onder punt c hierna.

Kwaliteitsverbetering landschap

De provincie verzoekt om het onderscheid tussen welke maatregelen vallen onder compensatie en welke maatregelen vallen onder kwaliteitsverbetering kenbaar te maken. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 3.3.3.5) al aangepast. De compensatie wordt verbeeld en toegelicht in de paragraaf over het natuurplan (paragraaf 2.4) en is geborgd met bijlage 2 bij de regels. In paragraaf 3.3.3.5 wordt nader ingegaan op de omvang van de kwaliteitsverbetering die gerealiseerd wordt.

Ecologische verbindingzone

De provincie verzoekt om aan te geven hoeveel vierkante meter van de bestaande ecologische verbindingzone vervalt en hoe dit wordt gecompenseerd.

De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

- a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
- b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
- c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
- d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
- e. bij verstoring van natuur: maatwerk.

Het te verwijderen deel van het NatuurNetwerk Brabant is 5.090,72 m² groot. De bestemming Natuur en daarmee het nieuwe NatuurNetwerk Brabant is 19.821,96 m² groot. De natuur die vervalt bestaat uit de waterloop met talud plus een poel en struiken. Deze natuur is binnen 5 jaar weer hersteld. Er wordt dus ruimschoots (bijna factor 4) voldaan aan de compensatieregel. Aanleg en instandhouding van de ecologische verbindingzone worden in het bestemmingsplan voorwaardelijk verplicht, zodat deze zijn geborgd. Het natuurplan is opgenomen als bijlage 2 bij de planregels.

Zienswijze

a. Proces

Er wordt verzocht om het plan beter te motiveren op de principes 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'water en bodem sturend' op basis van de artikelen 3.5, 3.6 en 3.7 IOV.

In paragraaf 3.3.3.1 van de toelichting wordt toegelicht dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Op deze pagina's wordt beschreven dat er sprake is van een passende kavelomvang en dat van oneigenlijk ruimtegebruik geen sprake is.

In paragraaf 3.3.3.4 en 3.3.3.6 van de toelichting wordt specifiek ingegaan op de artikelen 3.5, 3.6 en 3.7 IOV. Voor zorgvuldig ruimtegebruik is de beoordeling onder ad a) van paragraaf 3.3.3.4 opgenomen. Het beleid gericht op het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag vanwege nieuwvestiging in het landelijk gebied wordt nageleefd. Het gaat om de uitbreiding van één bestaand bedrijf. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Binnen het bestaande bedrijfsperceel is echter onvoldoende ruimte om te voorzien in de beoogde uitbreiding van bedrijfsbebouwing, mede vanwege de benodigde ruimte voor het laden en lossen van vrachtwagens. Binnen het bedrijventerrein Vosdonk is tevens geen ander bedrijfskavel of -pand aanwezig welke kan voldoen aan de specifieke ruimtevraag van het distributiecentrum. Realisatie elders van een uitbreiding betekent overigens ook meer ruimtebeslag. Een uitbreiding van het bestaande gebouw is een uitbreiding met het minste ruimtebeslag. Lidl Nederland verkiest daarom uitdrukkelijk een uitbreiding van het bestaande distributiecentrum boven nieuwbouw op een andere locatie elders in Noord-Brabant. Hiermee wordt een desinvestering op de huidige locatie en verdere 'verdozing' elders voorkomen en wordt behoud van lokale en regionale werkgelegenheid nagestreefd. Bovendien is de huidige bebouwing binnen het bedrijfsperceel dermate van omvang, dat deze slechts door een gering aantal andere bedrijven benut zou kunnen worden. Een verhuizing van Lidl uit het bestaande distributiecentrum zou daarmee naar waarschijnlijkheid leiden tot langdurige leegstand van bebouwing binnen het plangebied. Met het planvoornemen wordt derhalve onnodig ruimtebeslag voorkomen. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Het beoogde bouwperceel inclusief bouwvlak is daarom afgestemd op de voorliggende ontwikkeling en er worden ook geen verdere uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd of nagestreefd. Zoals gezegd gaat het om de uitbreiding van één bestaand bedrijf op een daarvoor planologisch logische plaats en gelet op de fysieke situatie is verdere uitbreiding niet mogelijk en zal de komende 10 jaar naar verwachting geen verder ruimtebeslag nodig zijn. De uitbreiding past in de voor de middellange termijn door Lidl vastgestelde distributiestrategie, zoals ook elders toegelicht.

Paragraaf 3.3.3.4 en 3.3.3.6 van de plantoelichting bevat de toelichting op de lagenbenadering (art. 3.7 IOV; beschrijving van het effect van de ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag (infrastructuur, natuurnetwerk, energie, waterwegen) en de bovenste laag zoals cultuurhistorie en landschappelijke waarden). In deze paragraaf van de plantoelichting wordt tevens gemotiveerd dat wordt voldaan aan artikel 3.7 IOV. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de effecten op de ondergrond. Voor wat betreft de effecten op de netwerklaag is in hoofdstuk 2 van de toelichting de afwikkeling van verkeer beschreven. Verder heeft het planvoornemen enkel effect op het natuurnetwerk. Vanwege de feitelijke realisatie van de ecologische verbindingzone wordt een positieve natuurontwikkeling bewerkstelligd. Tenslotte zijn de effecten op het milieu beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting. Er wordt geen significant negatief effect verwacht op de bovenste laag. Er is derhalve rekening gehouden met de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In de toelichting bij artikel 3.7 IOV wordt aangegeven dat gemeenten de vrijheid hebben om een invulling te geven aan de lagenbenadering.

De toelichting op de lagenbenadering wordt naar aanleiding van de zienswijze aangescherpt in paragraaf 3.3.3.4. Onderaan het kopje 'voorwaarden ad b' wordt de volgende tekst toegevoegd:

De omschrijving van de toepassing van de lagenbenadering wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.3.6 onder het kopje 'toepassing van de lagenbenadering' op pagina 41 tot en met 47 van deze toelichting.

Het principe 'water en bodem sturend' komt niet terug in de betreffende artikelen van de omgevingsverordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan is echter wel gemotiveerd dat het watersysteem behouden blijft. De Kibbelvaart wordt binnen het plangebied verlegd. Er worden in de nieuw aan te leggen natuur nat-drooggradiënten aangebracht. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting, waar het natuurplan wordt besproken. In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt gemotiveerd dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd. In overleg met het Waterschap wordt deze motivering verbeterd. De nieuwe tekst die in de toelichting zal worden opgenomen is afgestemd met het waterschap. Hierna volgt het citaat van de toe te voegen tekst in paragraaf 4.3:

In het bouwplan is rekening gehouden met het bieden van ruimte voor infiltratie van hemelwater. De benodigde waterberging wordt voorzien door het toepassen van een ondergrondse voorziening (op eigen terrein van de Lidl) in de vorm van een IT-riool met een capaciteit van ruim 1.475 m³. Omdat het bedrijfsperceel ten opzichte van het aansluitend terrein aanzienlijk dient te worden opgehoogd (circa 2,5 meter), is met toepassing van dergelijke ondergrondse voorzieningen, water adequaat af te voeren in de bodem door middel van infiltratie.

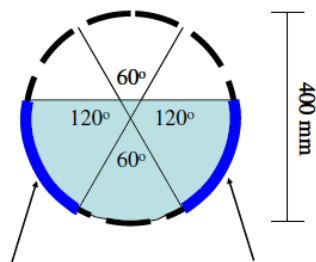
Een dergelijk systeem kan door middel van een noodoverstort worden aangesloten op de waterlopen rondom het bestaande bedrijfsperceel. De buizen van het IT-rioolstelsel worden aangelegd met een b.o.b. (binnen-onderkant-buis) van +2,60 m NAP, dit is globaal de hoogte van het huidige maaiveld. Voorafgaand aan de realisatie van het IT-rioleringsstelsel wordt het terrein voorbelast met zand. Hierdoor zal het vlak dat nu het maaiveld vormt lager komen te liggen, met andere woorden de IT-riolering is straks volledig omringd door zand, dit komt de infiltratie ten goede.

In 2021 zijn proeven uitgevoerd om de doorlatendheid in beeld te brengen (zie bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). In hoofdstuk 2 van bijlage 4 staat een tabel met resultaten. In de tekst is benoemd dat verder gerekend wordt met de minst gunstige aangetroffen waarde ($> 1,00$ m/d), echter zijn de overige 2 proeven op locaties uitgevoerd dichterbij de toekomstige ligging van het IT-rioleringsstelsel. Vandaar dat kan worden uitgegaan van een K-waarde tussen de 0,74 en 1,63. Wat in deze direct op valt is dat het terrein heterogeen is wat betreft de doorlatendheid.

De onderkant van de nieuwe infiltratievoorziening ligt in de nieuwe situatie op ca. 10-20 cm boven het huidige maaiveld. De nieuwe infiltratievoorziening is, als gevolg van de ophoging met zand, dan ook volledig omgeven door zand. Zand heeft een K-waarde van (fijn zand) $> 1,00$ m/d. oplopend tot (uiterst grof zand) 200 m/d. Het regenwater dat opgeslagen is in de infiltratievoorziening, kan dus naar de zijkant en onderkant infiltreren. Daarnaast zal het water dat infiltreert ook nivelleren richting de grondwaterstand in de omgeving en zijn weg vinden richting de ondergrond. Hierbij is de ondergrond getoetst op een K-waarde tussen 0,74 en 1,63 m/d.

Na de consolidatie periode van de voorbelasting, wordt een nieuw K-Waarde onderzoek uitgevoerd in het zandpakket. Hiermee wordt na de voorbelastingsperiode de doorlatendheid van het zandpakket getoetst. Indien noodzakelijk (bij een te lage K-Waarde) wordt er grondverbetering toegepast (grover zand aanbrengen) om voldoende infiltrerend vermogen te creëren.

In dit opzicht heeft het een positieve werking dat de IT-riolering in een zandpakket wordt aangebracht, hierdoor kan het water zich verspreiden en zal het water op de plekken waar de doorlatendheid het grootst is infiltreren. Bij een infiltratieriolering wordt aangenomen dat de bodem over een segment van 60° ten gevolge van vervuiling dichtslibt. Aan de bovenzijde wordt eenzelfde segment van het infiltratieoppervlak afgetrokken. Hierdoor blijft ca. $2/3$ van de omtrek beschikbaar als infiltratieoppervlak. Uitgaan van een gemiddelde vulling van 60%, bedraagt het infiltratieoppervlak globaal $0,40$ x de omtrek van de infiltratiebuis. Ter illustratie (zie onderstaande afbeelding) het infiltratieoppervlak van een infiltratieriool met een diameter van 400 mm



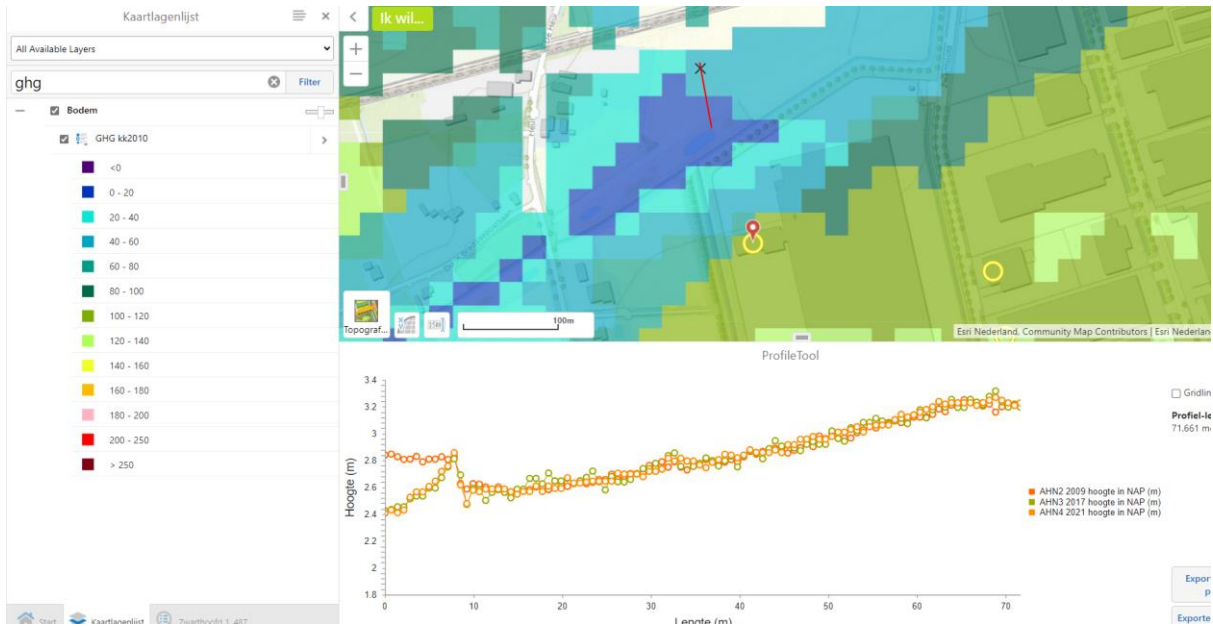
infiltratieoppervlak $0,4$ x omtrek

Figuur 1 – bron Lesboek Basisopleiding Riolering Module 2, Wateropleidingen

De beoogde infiltratievoorziening is mantoegankelijk en daarmee ook te onderhouden.

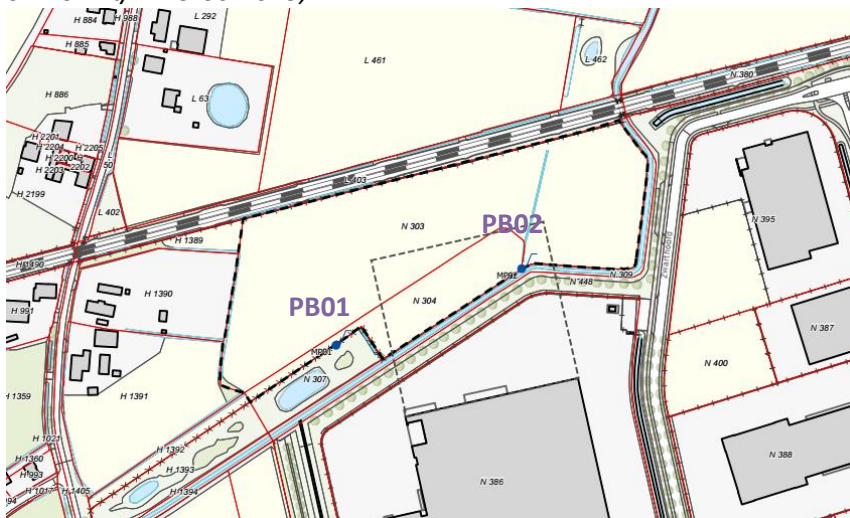
Op basis van diverse bronnen zijn de onderstaande gegevens met betrekking tot de GHG bekend binnen het plangebied.

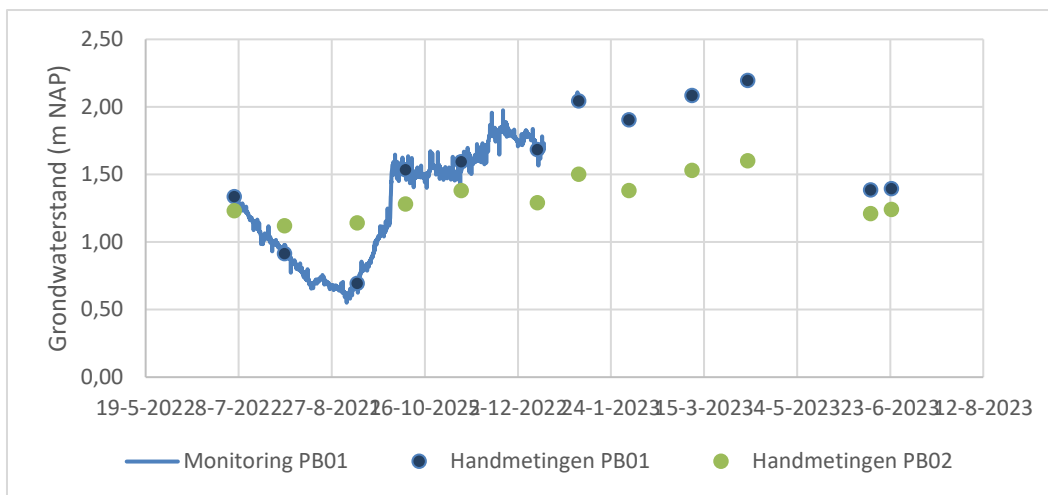
+ 2,55 N.A.P. – gegevens vanuit Provinciale metingen. Het streepje en het kruis geven de locatie van het meetpunt weer. Hieruit blijkt dat het meetpunt ter plaatse van de toekomstige uitbreiding is gepositioneerd.



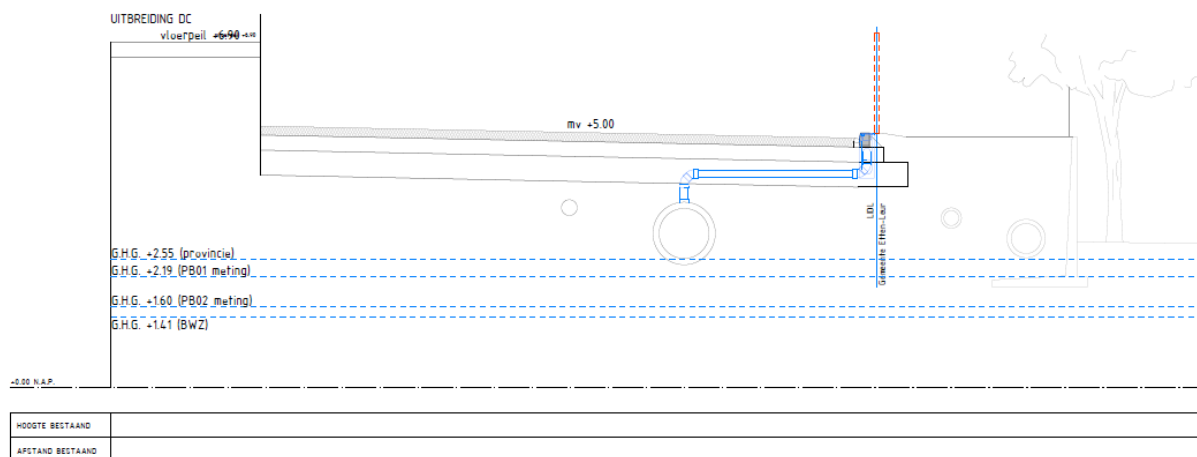
+ 2,19 N.A.P. – hoogst gemeten grondwaterstand d.m.v. continu monitoring gedurende de periode van 08-07-2022 t/m 23-06-2023;

+ 1,60 N.A.P. - hoogst gemeten grondwaterstand d.m.v. handmetingen gedurende de periode van 08-07-2022 t/m 23-06-2023;





+ 1,41 N.A.P. – op basis van het Voorlopig Ontwerp in combinatie met het PvE van BWZ.
 Op de onderstaande afbeelding zijn de gegevens schematisch weergegeven in een doorsnede.



DOORSNEDE 1-1
 SCHAAAL 1:50

Het IT-Riool wordt aangebracht op +2,60 N.A.P. Hiermee ligt het IT-rioleringsstelsel te allen tijde boven de GHG en de gemiddelde waterstand van de verlegde Kibbelvaart (ca. +1,41).

Voor het aspect bodem is er een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. De bodem is geschikt voor de beoogde functie en nader bodemonderzoek is niet nodig.

b. Water en bodem zijn sturend

Verzocht wordt om de motivering te bezien op basis van de lagenbenadering. Onder a. hierboven is uiteengezet dat er in de toelichting bij het bestemmingsplan een motivering op basis van de lagenbenadering is opgenomen en verder zal worden aangescherpt. Verder is onder a. eveneens gemotiveerd dat het principe ‘water en bodem sturend’ wordt gerespecteerd.

Door de provincie wordt verwezen naar artikel 5.9 van de Omgevingsverordening. Gelet op het wettelijke overgangsrecht is het oude recht van toepassing. Dit betekent dat de IOV van toepassing blijft op de procedure. Dit volgt ook uit de toelichting bij artikel 10.12 van de Omgevingsverordening. In de plantoelichting is echter vanwege de inwerkingtreding van de omgevingsverordening ook rekening gehouden met de nieuwe verordening. Uit paragraaf 3.3.3.4 van de plantoelichting volgt dat

het toetsingskader niet wijzigt en dat er materieel dezelfde normen gelden. Voor de lagenbenadering is dus getoetst aan artikel 3.7 IOV en 5.9 van de Omgevingsverordening en de motivering is hierop bezien.

De provincie geeft aan dat het ophogen van het terrein niet overeenkomt met de doelstelling uit het Beleidskader Leefomgeving. Volgens de provincie wordt er een aanpassing gedaan aan het systeem in plaats van het systeem voorop te stellen. In het bouwplan is door de ophoging van het terrein echter juist rekening gehouden met het bieden van ruimte voor infiltratie van water. De benodigde waterberging wordt voorzien door het toepassen van een ondergrondse voorziening (IT-riool). Door de ophoging kan met toepassing van het riool het water adequaat infiltreren in de bodem. Door de (hogere) ligging van de voorziening ligt het rioleringsstelsel te allen tijde ruim boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de gemiddelde waterstand van de verlegde Kibbelvaart. Mede door deze voorziening wordt de waterhuishouding binnen het plangebied niet alleen gerespecteerd, maar de goede werking ervan ook bevorderd en geborgd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de nieuw toe te voegen tekst in de plantoelichting die hiervoor is opgenomen in de beantwoording van deze zienswijze.

Door verlegging van de Kibbelvaart en het inbedden daarvan in de verruimde ecologische verbindingzone wordt het bestaande watersysteem tevens robuuster gemaakt. De wijze waarop dit wordt gerealiseerd is in toelichting beschreven in paragraaf 2.3.

Naar aanleiding van het op 11 april 2024 gevoerde ambtelijk overleg waarin het verzoek van de provincie om een nadere motivering nader is toegelicht wordt nog het volgende opgemerkt.

De provincie stelt de vraag aan de orde of een aanpassing gedaan wordt aan het systeem in plaats van het systeem voorop te stellen.

De hiervoor opgenomen aanvullende motivering voor wat betreft het onderwerp ‘waterhuishouding’ naar aanleiding van de lagenbenadering en ‘water en bodem sturend’ is reeds positief beoordeeld door waterschap en collega’s afdeling water van de Provincie.

Ten opzichte van het huidige systeem zal er een kwalitatieve / positieve bijdrage geleverd worden aan het water- en bodemsysteem in het plangebied.

Door middel van onderstaande tabel wordt zichtbaar gemaakt wat de wijzigingen zijn van het huidige systeem ten opzichte van de gewenste eindsituatie:

Systeem huidig		Systeem gewenste eindsituatie		Bijdrage
Landelijk gebied		Stedelijk + landelijk gebied		
Kibbelvaart		Kibbelvaart omgelegd		Behouden
<ul style="list-style-type: none"> • Watervoerende capaciteit • Watersysteem 		<ul style="list-style-type: none"> • Watervoerende capaciteit • Watersysteem 		Gelijk
				Gelijk
EVZ		EVZ		
<ul style="list-style-type: none"> • Grootte • Inrichting • Koppeling 	5.090m ² Nat-droog Niet gekoppeld natuurgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Grootte • Inrichting • Koppeling 	19.822m ² Nat-droog Gekoppeld natuurgebied	Verbetering Gelijk Verbetering
Bodem, agrarisch + landelijk		Bodem, bedrijfsbestemming + landelijk		

<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor infiltratie hemelwater 	Natuurlijk	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor infiltratie hemelwater 	Natuurlijk + berging/ afvoer middels separaat infiltratieriool met voldoende capaciteit gebied bedrijfsperceel	Verbetering
<ul style="list-style-type: none"> Laag gelegen gebied 	K-waarde doorlatendheid bodem laag	<ul style="list-style-type: none"> opgehoogd gebied/bedrijfsperceel met zand 	K-waarde doorlatendheid bodem hoger	Verbetering

Tabel 1: effecten / bijdrage weer van de nieuwe ontwikkeling t.o.v. het huidige systeem.

Op een aantal onderdelen vindt een verbetering plaats, op geen enkel onderdeel een verslechtering. Per saldo is daarom sprake van een verbetering cq. versterking van het watersysteem en voldoet het plan aan de doelstelling van het beleidskader water en bodem sturend.

Onderbouwing kwalitatieve bijdrage

Vanuit het verleden heeft voor de onderhavige uitbreidingslocatie reeds een lagenbenadering plaatsgevonden waaruit blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Dit is in de ontwerp plantoelichting in paragraaf 3.3.3.6. opgenomen. Voor de verdere uitwerking van de nieuwe ontwikkeling is het huidige systeem de basis geweest.

Hieronder nogmaals de punten vanuit de tabel verder onderbouwd, dat het gewenste plan daadwerkelijk een positieve bijdrage levert ten aanzien van de lagenbenadering.

Kibbelvaart

In het gewenste plangebied wordt de Kibbelvaart verlegd. In basis blijft het watersysteem en de watervoerende capaciteit gelijk, maar door verlegging van de Kibbelvaart en het inbedden daarvan in de verruimde ecologische verbindingszone wordt het bestaande watersysteem tevens robuuster gemaakt.

Ecologische Verbindingszone (EVZ):

In de gewenste eindsituatie zal de EVZ bijna met factor 4 toenemen. Dit is veel ruimer dan de minimale benodigde compenserende maatregel die genomen dient te worden voor realisering van de uitbreiding.

Door het aan elkaar koppelen van de EVZ aan beide zijden, zal dit een positieve bijdrage leveren aan flora en fauna.

Bodemsysteem:

In het bouwplan is door de ophoging van het terrein rekening gehouden met het bieden van ruimte voor infiltratie van water. De benodigde waterberging wordt voorzien door het toepassen van een ondergrondse voorziening (IT-riool). Door de ophoging kan met toepassing van het riool het water adequaat infiltreren in de bodem. Door de (hogere) ligging van de ondergrondse voorziening ligt het rioleringsstelsel te allen tijde ruim boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de gemiddelde waterstand van de verlegde Kibbelvaart. Mede door deze voorziening wordt de waterhuishouding binnen het plangebied niet alleen gerespecteerd, maar de goede werking ervan ook bevorderd en geborgd doordat de K-waarde van het gebied waar de uitbreiding plaatsvindt wordt verhoogd.

Conclusie

Het verleggen van de Kibbelvaart, de aanleg EVZ aan het water en de ophoging van het terrein heeft een bijdrage welke op relevante onderdelen minimaal gelijk is en op een aantal onderdelen een positieve verbetering teweeg brengt ten opzichte van het huidige systeem.

c. Ruime mogelijkheden in planregels

De provincie heeft verschillende opmerkingen over ruime mogelijkheden in de planregels. De planregels zijn gebaseerd op het voorgaande bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk'. Zo bepaalt artikel 6.1 van dat bestemmingsplan onder c dat technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's zijn toegestaan. Onder d van artikel 6.1 is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Dit geldt ook voor de andere aangehaalde planregels door de provincie. Op circa 80% van de nieuwe bedrijfsbestemming (het bestaande deel) zijn momenteel de aangehaalde planregels dus al geldend recht. Dit wordt door de provincie niet onderkend. Wij zijn terughoudend in het wegbestemmen van deze mogelijkheden, maar stellen ook vast dat de volgende regels kunnen worden geschrapt gelet op de specifieke situatie die zich hier voordoet:

- Artikel 3.1 onder a.1 voor zover categorie 2 bedrijven mogelijk worden gemaakt. De naamstelling van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' wordt gewijzigd in 'bedrijfs categorie 3.1 en 3.2'. De verbeelding wordt overeenkomstig aangepast;
- Artikel 3.1 onder c. dat technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's toestaat;
- Artikel 12.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing.

Aan artikel 11.1 onder c wordt toegevoegd, *met dien verstande dat deze regel niet mag worden toegepast voor het vergroten van bouwperceel dan wel bouwvlak.*

d. Er is ruimte aan de overzijde van de weg

De provincie verzoekt om de onderbouwing van de noodzaak van de uitbreiding aan te vullen in relatie tot de twee percelen die initiatiefnemer 'aan de overzijde' in eigendom heeft.

Deze zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Aan de toelichting zal de volgende motivering worden toegevoegd:

Waarom vangt Lidl de uitbreiding van het DC niet op aan het pand aan de Tussendonk

Afweging zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik

Lidl heeft aan het Zwarthoofd 5 een distributiecentrum (DC). Dit is te klein om het verzorgingsgebied van supermarkten (regio Zeeland, West-Brabant en Zuid-Holland) te bevoorraden. In het voorbereidingstraject is vanuit zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ook gekeken naar overige locaties op Vosdonk alsmede in de regio West-Brabant. Het werken op 2 locaties is vanuit efficiency en duurzaamheid niet wenselijk en er zijn ook geen geschikte locaties (zowel brown- als greenfields) elders gevonden om de uitbreidingsvraag van Lidl te kunnen realiseren. Kijkende naar het feit dat Lidl zeer tevreden is over de huidige locatie, men de werkgelegenheid wil behouden en zelfs uitbreiden en men geen desinvestering op de huidige locatie wenst, heeft Lidl bewust de keuze gemaakt om plannen te ontwikkelen om het huidige DC in noordelijke richting uit te breiden. Ook het intensiever benutten van de huidige locatie of kiezen voor verticale bouw is niet mogelijk. Dit vanwege het feit dat het huidige DC al een voor logistieke maatstaven bepaalde (qua omgevingsplan ook maximale) hoogte heeft en er als gevolg van een uitbreiding ook behoefte is aan loadingdocks op de begane

grond. De voorgenomen uitbreiding bedraagt 1,5ha bebouwing en voldoet minimaal aan de behoefte die Lidl had.

Afweging bestuurlijk

In de door de gemeenteraad van Etten-Leur in juli 2022 vastgestelde Omgevingsvisie is de locatie reeds aangewezen als zoekgebied voor bedrijventerrein. De uitbreiding van Lidl past geheel binnen dit kader. Verdere uitbreiding van Lidl op dit terrein is feitelijk/ruimtelijk ook niet mogelijk.

Op basis van de bedrijventerreinafspraken binnen de regio West-Brabant heeft er in 2021 reeds regionale afstemming plaatsgevonden onder alle gemeenten binnen de regio West-Brabant én de provincie. Door alle gemeenten binnen de regio West-Brabant, alsmede de provincie Noord-Brabant is de afstemming van deze ontwikkeling akkoord bevonden. Dit besluit is ook gedeeld met Lidl en Lidl is verder gegaan met de uitbreidingsplannen.

Om de regionale afstemming mede in relatie tot de grootschalige logistiek te bezien heeft er voorjaar 2023 wederom een regionale afstemming plaatsgevonden onder alle gemeenten binnen de regio West-Brabant én de provincie. Het standpunt uit 2021 is nogmaals onderschreven en de ontwikkeling is regionaal akkoord bevonden in relatie tot de regionale afspraken in het kader van het provinciaal beleid over grootschalige logistiek.

Locatie Tussendonk

Gedurende het proces van de ontwikkeling van de uitbreiding van het DC is tegenover de locatie van het DC, aan de Tussendonk, een ander pand/perceel vrijgekomen en Lidl heeft besloten dit pand/perceel te verwerven. Dit pand staat niet leeg, maar wordt door Lidl al gebruikt voor de inzameling en opslag van pet-flessen. Het perceel aan de Tussendonk zal na uitbreiding van het DC ook dienstdoen als parkeerterrein c.q. ontvangst van de chauffeurs om zodoende op het terrein van het DC een efficiëntere vervoersstroom te hebben. De geparkeerde voertuigen blijven wachten op de locatie aan de Tussendonk waardoor de omgeving van het DC niet onnodig belast wordt met verkeersbewegingen en geluid van koelmotoren van vrachtwagens. Naast een afname van mogelijke overlast is daarmee ook de veiligheid voor de omgeving gediend (minder verkeersdruk, minder parkeerdruk, activiteiten op afstand van omwonenden).

Op locatie Zwarthoofd wordt ook een elektrisch laadplein gerealiseerd voor elektrische trucks en op de locatie Tussendonk wordt onderzocht of ook een elektrisch laadplein voor vrachtwagens mogelijk is. Onderzoek locatie Tussendonk hangt nog af van de netcongestie problematiek welke ook in deze regio speelt. De locatie aan de Tussendonk is dus een toekomstgerichte locatie die zeker een aanvulling is op de voorgenomen uitbreiding van het DC maar niet gebruikt kan worden om de activiteiten te faciliteren die samenhangen met de voorgenomen uitbreiding van de locatie aan het Zwarthoofd.

Het bestaande distributiecentrum van Lidl is gelegen op een perceel van circa 78.850m². De bebouwing hierop bedraagt circa 38.000m². In de toekomstige situatie gaat de bebouwing naar circa 53.000m² op een perceel van ca 103.300m².

Met deze toekomstige uitbreiding past de grootte binnen het distributiecentrum filiaalbeleving concept van Lidl, daarmee aangevende dat dit een duurzame investering is op de huidige locatie. Ter vergelijking: de locatie Tussendonk is groot circa 22.500m² en er staat circa 5600m² bebouwing op. Deze locatie is veel te klein om de gewenste DC -uitbreiding op te plaatsen met de daarbij behorende manoeuvreerruimte. Het is dus een bewuste keuze van Lidl geweest om het huidige DC aan Zwarthoofd 5 uit te breiden. Het perceel aan de Tussendonk zal dienst blijven doen als parkeerruimte om de overlast naar de omgeving te beperken.

e. Meerwaardecreatie onvoldoende onderbouwd

De provincie geeft aan dat niet alle aspecten van de vereiste meerwaardecreatie uit de IOV zijn meegenomen in paragraaf 3.3.3.1 van de toelichting. Volgens de provincie moet meerwaardecreatie ook op sociale en economische gronden worden onderbouwd.

Dit standpunt is niet correct. In paragraaf 3.3.3.5 en 3.3.3.6 van de plantoelichting wordt de meerwaardecreatie toegelicht op sociale, ecologische en economische gronden.

f. Regionale binding

De provincie verzoekt om een onderbouwing op te nemen voor regionale binding aan en economische meerwaarde van het bedrijf. In de onderbouwing moet worden opgenomen waarom voor dit distributiecentrum een uitzondering wordt gemaakt volgens artikel 3.44a lid 3 van de Iov.

Over de economische meerwaarde is onder e. een reactie gegeven. Voor wat betreft de regionale binding geeft de zienswijze aanleiding om de plantoelichting aan te passen. Aan de plantoelichting wordt aan paragraaf 3.3.3.7. de volgende onderbouwing toegevoegd:

Regionale binding

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande Lidl distributiecentrum. Lidl Nederland is sinds 2003 op deze locatie gevestigd. Het is één van de zes regionale distributiecentra van Lidl Nederland. Vanuit dit distributiecentrum worden supermarkten van Lidl Nederland in de regio Zeeland, West-Brabant en Zuid-Holland bevoorrad. Hierdoor heeft het distributiecentrum een duidelijk regionaal verzorgingsgebied. Het distributiecentrum vervult verder een belangrijke regionale werkgelegenheidsfunctie. Door aan het verzoek van Lidl voor de uitbreiding van het distributiecentrum tegemoet te komen wordt de lokale en regionale werkgelegenheid behouden. De uitbreiding draagt bij aan de economische ontwikkeling van de regio door het stimuleren van de regionale arbeidsmarkt. Door de regionale bevoorrading van winkels vanuit het DC Etten-Leur worden de winkels in de regio in staat gesteld hun verzorgingsfunctie voor de regio te vervullen. Het gaat derhalve niet enkel om het DC maar juist om de tientallen winkels die een belangrijk element in de verzorgingsstructuur van de regio vormen.

De regionale binding wordt derhalve met name ingegeven door het regionale verzorgingsgebied en de regionale werkgelegenheidsfunctie.

Daarnaast is er ook sprake van een maatschappelijke meerwaarde, met een sterke focus op duurzaamheid als onderdeel van het beleid voor maatschappelijk verantwoord ondernemen van Lidl. Er worden verschillende duurzame elementen geïmplementeerd in de bedrijfsactiviteiten zoals verdere uitbreiding van zonnepanelen op het bedrijfsdak, de aanleg van de ecologische verbindingzone en voorbereidingen voor elektrisch transport voor (vracht)auto's. Het uitgangspunt van deze ontwikkeling is verder dat de nieuwbouw energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm wordt geproduceerd. Deze aspecten kwalificeren ook als meerwaardecreatie. Het initiatief creëert meerwaarde doordat vol wordt ingezet wordt op de energietransitie met zonnepanelen, gasloos bouwen, Bream excellent toegepast wordt en de mogelijkheid voor een laadplein voor elektrische vrachtwagens wordt gecreëerd.

Gelet op de sterke regionale binding van dit specifieke Lidl-distributiecentrum past de ontwikkeling binnen het selectieve clusteringsbeleid.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aantal aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan. Zo worden enkele planregels geschrapt dan wel aangevuld en verschillende teksten toegevoegd aan de toelichting.

Verder heeft de provincie Noord-Brabant bij brief van 15 mei 2024 aangegeven 'dat het plan voldoende is aangepast en in overeenstemming is gebracht met het provinciaal beleid uit de omgevingsverordening'.

Gelet op voorgaande beantwoording en de brief van de provincie is er naar onze mening geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.