

Toetsing bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' aan kaders

De ontwerp-kaders voor de bestemmingsplanherziening voor uitbreiding van het distributiecentrum van Lidl aan het Zwarthoofd 5 zijn bij brief van 8 maart 2022 aan de gemeenteraad toegezonden. Gemeenteraadsleden hadden vervolgens t/m 31 maart 2022 om aan te geven of behandeling van de ontwerp-kaders in een gemeenteraadsvergadering gewenst was. De gemeenteraad heeft om behandeling van de ontwerp-kaders gevraagd. Op 9 mei 2022 heeft de gemeenteraad de kaders voor de bestemmingsplanherziening vastgesteld. De kaders hebben een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'. Hieronder wordt het bestemmingsplan getoetst aan de kaders.

1. De voor de uitbreiding van Lidl benodigde gronden worden aangemerkt als bedrijventerrein, conform de (ontwerp)omgevingsvisie.

Toetsing

Op 11 juli 2022 is de Omgevingsvisie 'Etten-Leur doet het gewoon!' vastgesteld. De beoogde locatie voor uitbreiding van het distributiecentrum van Lidl is in de Omgevingsvisie bestempeld als 'Strategische ontwikkelzone werklocaties' met de bijbehorende tekst ten aanzien van bedrijventerreinen: 'het provinciaal beleid voor bedrijventerreinen is gericht op balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over hergebruik van bestaande bedrijventerreinen en de noodzaak voor nieuwe terreinen. Het accent ligt op het benutten van kansen op bestaand bedrijventerrein. Toch is uitbreiding niet helemaal uitgesloten. Onder voorwaarden kan het perceel gelegen tussen het distributiecentrum aan het Zwarthoofd, de gemeentegrens en spoorlijn een bedrijfsbestemming krijgen'.

De voor de uitbreiding van het distributiecentrum van Lidl benodigde gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein -2' gekregen.

2. In het op te stellen bestemmingsplan krijgen de gronden die nodig zijn voor de uitbreiding van het perceel van Lidl de bestemming 'Bedrijventerrein -2', conform het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk', de Kibbelvaart en de ecologische verbindingzone krijgen een passende (natuur)bestemming. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de relevante gebiedsaanduidingen worden eveneens overgenomen uit bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk'.

Toetsing

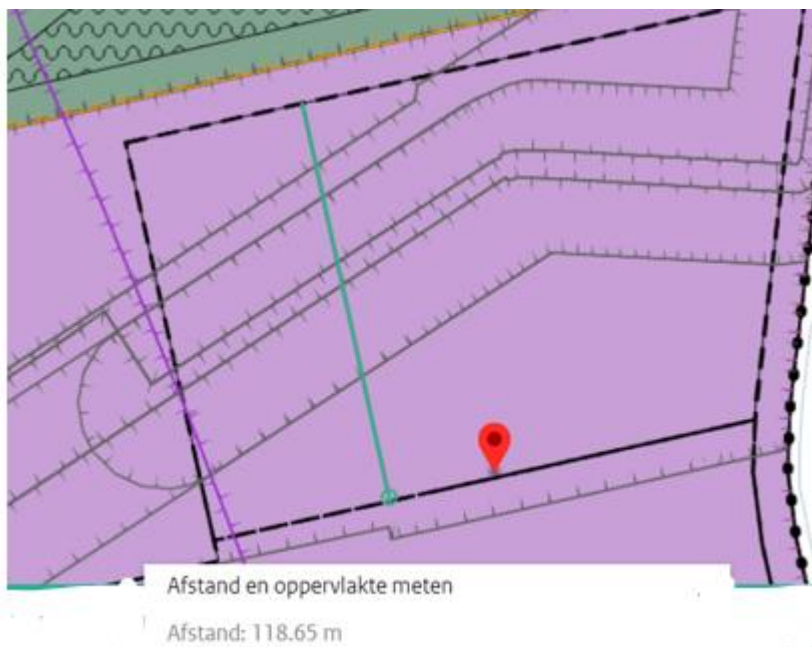
De gronden die nodig zijn voor uitbreiding van het distributiecentrum hebben in de planregels en op de planverbeelding de bestemming 'Bedrijventerrein -2' gekregen. De Kibbelvaart en de ecologische verbindingzone hebben in de planregels en op de planverbeelding de bestemming 'Natuur' gekregen. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' is op advies van de regioarcheoloog niet meer in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. De relevante gebiedsaanduidingen zijn eveneens uit bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk'.

overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan waren tevens de toe te voegen en te verwijderen aanduidingen in verband met de herbegrenzing van een aantal werkingsgebieden op grond van de Interim omgevingsverordening op de planverbeelding opgenomen. Deze aanduidingen zijn niet meer in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

3. Het bestaande bedrijfsgebouw mag maximaal met 120 meter in noordelijke richting worden uitgebreid met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Toetsing

In het bestemmingsplan is voor de uitbreiding een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. De uitbreiding van het bouwvlak voldoet aan het gestelde kader van maximaal 120 meter. Dit volgt uit onderstaande afbeelding.



4. Kleur- en materiaalgebruik van de beoogde uitbreiding dienen op te gaan in de omgeving.

Toetsing

Het gevelbeeld c.q. aanzicht van de beoogde uitbreiding zal gelijkwaardig worden aan de bestaande situatie om eenheid te creëren. De bestaande rode gevel draagt niet bij aan het opgaan in de omgeving en zal aangepast worden conform de kleurstelling van de uitbreiding. Voor een rustig en eenduidig beeld zal de beoogde uitbreiding opgebouwd worden uit betonelementen, een grijs gevelpaneel, deels voorzien van een glastrook gelijkwaardig aan de bestaande gevel met docks. Aansluitend op deze gedachte zal de gevel volledig afsluitbaar zijn. Het gevelbeeld zal hierdoor maximaal opgaan in de omgeving. Een afwijkende kleur c.q. materiaalkeuze voor de uitbreiding zal de aftekening tussen de bestaande en nieuwe situatie namelijk versterken. De definitieve toets zal door de gemeentelijke Welstandscommissie uitgevoerd worden. Hieronder zijn enkele afbeeldingen opgenomen waarop het kleur- en materiaalgebruik te zien is in relatie tot de omgeving.





5. 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 verbindingszone.

Toetsing

Dit kader is enkele malen besproken tijdens een raadsvergadering. Gebleken is dat de nieuwe grondwal vanwege het benodigde ruimtebeslag niet helemaal tot het meest noordelijke punt van het Lidl-terrein kan worden doorgetrokken. Daarom wordt in het meest noordelijk deel voorzien in een betonnen keerwand en hekwerk met kokosrollen en groenblijvende klimplanten. Op 19 december 2022 is de gemeenteraad akkoord gegaan met deze minimale afwijking van het kader. Deze voorziening kan structureel goed blijven staan en voorkomt lichtschijnsel.

6. De aanleg en instandhouding van de ecologische verbindingszone en de natuurlijke buffer *in de vorm van een wal* tussen de percelen van omwonenden en het bedrijfspand van Lidl en de landschappelijke inpassing aan de west- en noordzijde van het bedrijfspand van Lidl dient te worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het op te stellen bestemmingsplan.

Toetsing

De ecologische verbindingszone, de natuurlijke buffer tussen de percelen van omwonenden en het bedrijfspand van Lidl (zie onder kader 5) en de landschappelijke inpassing aan de west- en noordzijde van het bedrijfspand zijn uitgewerkt in een natuurplan. Dit natuurplan is als bijlage 2 bij de planregels gevoegd. Op de planverbeelding is op de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' gelegd. In artikel 3.4.4 van de planregels wordt een verwijzing naar deze functieaanduiding en het natuurplan gemaakt. In deze planregel is bepaald dat het gebruiken van de bestemming uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing en realisatie van de ecologische verbindingszone, zoals bedoeld in artikel 5.1 sub d (de bestemming 'Natuur'), overeenkomstig het natuurplan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Daarmee is de aanleg en instandhouding van het natuurplan geborgd.

7. Lidl dient er binnen haar mogelijkheden zorg voor te dragen dat vrachtverkeer van en naar de A58 via bedrijventerrein Vosdonk wordt afgewikkeld.

Toetsing

De aanrijroute van en naar het distributiecentrum van Lidl loopt via Vosdonk en dat blijft na de uitbreiding ook zo. Lidl wijst leveranciers en chauffeurs hier steeds op en blijft dat ook doen.

8. Het bestemmingsplan wordt pas vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten over de herbegrenzing hebben beslist. Het herbegrenzingsverzoek wordt bij Gedeputeerde Staten ingediend nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Toetsing

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.

De verantwoording in paragraaf 3.3.3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan kan aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd zonder dat een specifiek herbegrenzingsbesluit wordt genomen. De herbegrenzing die dit bestemmingsplan bevat is in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies en voldoet aan de criteria die de Omgevingsverordening stelt.

9. De kosten voor de aanpassing van de Ecologische Verbindingszone komen ten laste van Lidl.

Toetsing

De aan te leggen ecologische verbindingszone wordt geheel betaald door Lidl. Het is de bedoeling dat Lidl de ecologische verbindingszone in eigendom overdraagt aan waterschap Brabantse Delta. Het onderhoud en de instandhouding van de ecologische verbindingszone is geborgd in de overeenkomst tussen Lidl en het waterschap.

10. Met Lidl wordt een contract gesloten voor het regelen van een eerste recht van koop.

Toetsing

In de anterieure overeenkomst met Lidl is een eerste recht van terugkoop opgenomen voor een strook grond van ca. 3.930 m² die Lidl ten behoeve van de uitbreiding van de gemeente koopt.

CONCLUSIE

Het bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' voldoet aan de op 9 mei 2022 door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Etten-Leur, mei 2024.