Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Datum
31 januari 2024
Ons kenmerk
[redacted]
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Telefoon
[redacted]
Email
[redacted]
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' voorziet in de uitbreiding van een distributiecentrum van de Lidl op bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. De beoogde uitbreiding ligt op grond van het provinciaal beleid ligt in de groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied. Tevens is het de bedoeling om een ecologische verbindingszone te verleggen en in te richten.

Vooroverleg
Bij brief van 12 december 2023, kenmerk [redacted], heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 1 januari 2024 is gelijktijdig met de invoering van de Omgevingswet de omgevingsverordening in werking getreden. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan terinzage is gelegd voor 31 december 2023 mag de procedure worden afgemaakt op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijk standpunt
Wij constateren dat er weinig met onze vooroverlegreactie is gedaan. Mogelijk is de korte tijd tussen onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan (12 december 2023) en de terinzagelegging (21 december 2023) daar mede debet aan. Het valt op dat vrijwel alle opmerkingen van de provincie door de gemeente 'zijn weggeschreven'. Daarom beschouwen wij onze

vooroverlegreactie hier als herhaald en ingelast en verzoeken wij de gemeente (opnieuw) met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over onze opmerkingen. Daar voegen wij het volgende aan toe:

Het plan voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van 38.000m2 tot 53.000m2. Tevens wordt voorzien in een uitbreiding van verharding met 22.000m2. Dat is een forse toename van bebouwing en verharding in het buitengebied. De omvang en impact van de ontwikkeling vraagt om een gedegen onderbouwing die niet alleen is bezien vanuit de belangen van de initiatiefnemer, maar ook vanuit de omgeving. Het gaat dan om belangen ten aanzien van landschap, water, natuur, klimaat, duurzaamheid, mobiliteit en veiligheid.

a. Proces

Belangrijk is om te benadrukken dat wij op geen enkel moment een toezegging hebben gedaan, verwachtingen hebben gewekt of hebben aangegeven dat het plan past in de provinciale regels. De gemeente stelt dat het een langlopend proces is dat alleen al om die reden (betrouwbare overheid) doorgang zou moeten vinden. In de nota van vooroverleg stelt de gemeente bij de weerlegging van opmerking 3 dat wij op 13 september 2023 een akkoord op het plan hebben gegeven, hetgeen beslist niet het geval is.

Het klopt dat het proces om te komen tot regionale afstemming al langer loopt, maar dat betekent niet dat er vanuit de provincie een (planologisch) akkoord op het plan is gegeven. Wij wijzen erop dat wij op 13 september 2023 op ambtelijk niveau hebben aangegeven dat wij ons sterk maken om meervoudig ruimtegebruik te bewerkstelligen en waar nodig af te dwingen. De principes ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘water en bodem sturend’ zijn daarbij leidend. Naar onze mening is nog onvoldoende onderzocht en aangetoond dat deze principes maximaal zijn benut. Wij verzoeken u het plan beter te motiveren op basis van artikel 3.5 (zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit), artikel 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 3.7 (lagenbenadering).

b. Water en bodem zijn sturend

Het terrein voor de nieuwbouw moet 2,5m worden opgehoogd. Dat komt niet overeen met de doelstelling uit ons 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. Wij verzoeken u de motivering te bezien op basis van de lagenbenadering, ex.artikel 5.9 IOV.

c. Ruime mogelijkheden in planregels

In de vooroverlegreactie hebben we opmerkingen gemaakt over de planregels en de uitwerking van de kwaliteitsverbetering en verlegging van de EVZ. De planregels maken 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 hebben we bij het voorontwerp op gereageerd, maar de gemeente heeft daar niets mee gedaan. De gemeente nuanceert de uitbreidingsmogelijkheden in de nota van vooroverleg, maar feit is dat er veel meer mogelijk is dan alleen logistiek. Ook worden bedrijven in een lichte milieucategorie toegestaan, dit soort bedrijven willen we juist niet faciliteren op bedrijventerreinen. Ten aanzien van kantoren merken we op dat weliswaar zelfstandige kantoren worden uitgesloten, maar de planregels bepalen wel dat de bedrijfsvloeroppervlakte van bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf, *waarbij bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte.* Dit is ons inziens een veel te ruime maatvoering voor ondergeschikte kantoren. Ten aanzien van detailhandel merken we op dat als de gemeente de planmogelijkheid tot detailhandel wil toevoegen, dit betekent dat het regionaal moet worden afgestemd volgens de regionale detailhandelsafspraken. In tegenstelling tot wat de gemeente aangeeft in de nota van vooroverleg zijn dit zaken die (ook) een provinciaal belang treffen. Wij verwijzen hiervoor naar artikel 3.42 lid 3 IOV.

d. Er is ruimte aan de overzijde van de weg

In de vooroverlegreactie hebben we aangegeven dat de noodzaak voor de uitbreiding goed is onderbouwd, maar hebben we verzocht om dit aan te vullen in relatie tot de twee percelen die de initiatiefnemer aan 'de overzijde' in eigendom heeft. De ondernemer geeft aan dat het vanuit efficiency onhandig is 'om de weg over te steken'. De vraag is of dit argument zwaar genoeg is om een uitbreiding in het buitengebied te rechtvaardigen, zeker gelet op onze opmerkingen vanuit 'Water en bodem sturend'. Het feit dat deze percelen geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan is geen argument om deze niet bij de locatiekeuze te betrekken, zeker nu de initiatiefnemer eigenaar is van deze percelen. We verzoeken de gemeente 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. Wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant? Wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun

omgeving? De gemeente verwijst in de nota van zienswijze naar paragraaf 3.3.3.1 van de toelichting waarin deze aspecten zouden zijn toegelicht, maar dat is niet het geval; er wordt niet ingegaan op deze aspecten Het plan is op dit onderdeel nog niet in overeenstemming met artikel 3.8 van IOV.

f. Regionale binding

Het plan bevat nog geen goede onderbouwing voor regionale binding aan en economische meerwaarde van het bedrijf. In de introductie staat dat het distributiecentrum de supermarkten in West-Brabant, Zeeland en Zuid-Holland bedient. We verzochten de gemeente om in de onderbouwing op te nemen waarom voor dit distributiecentrum een uitzondering wordt gemaakt op het verbod voor uitbreiding van grootschalige logistiek. In de reactie op onze vooroverlegreactie zien wij geen erkenning van de maatwerk die gevraagd wordt aan de provincie vanwege het nu geldende werkingsgebied beperking grootschalige logistiek.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen en daarover met ons op ambtelijk niveau in overleg te treden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

[redacted]

[redacted]
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.