

Ontwerp-kaders bestemmingsplanherziening 'Uitbreiding distributiecentrum Lidl, Zwarthoofd 5'

Inleiding

Aan het Zwarthoofd 5 is een distributiecentrum van Lidl Nederland (hierna: Lidl) gevestigd. Vanuit het distributiecentrum worden supermarkten van Lidl in de regio Zeeland, West-Brabant en Zuid-Holland bevoorrad. Het huidige bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 38.000 m², maar kampt met capaciteitsproblemen. Lidl wil het bedrijfspand daarom vergroten met circa 15.000 m² tot circa 53.000 m². Daartoe heeft Lidl de agrarische gronden ten noorden van het huidige distributiecentrum tot aan de spoorlijn onder voorbehoud aangekocht.

Tekeningen van de bestaande en de gewenste toekomstige situatie zijn bijgevoegd (bijlage 1 en 2).

Over een deel van de aangekochte gronden loopt de Kibbelvaart, een waterloop die is aangewezen als natte ecologische verbindingszone. Het doel van een ecologische verbindingszone is het verbinden van verschillende natuurgebieden, waardoor planten en dieren zich makkelijker van het ene natuurgebied naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. Op dit moment is slechts een klein gedeelte van de Kibbelvaart feitelijk ingericht als ecologische verbindingszone. Om medewerking aan de uitbreidingsplannen van Lidl te kunnen verlenen, dient de Kibbelvaart in noordelijke richting te worden verlegd. Hierdoor ontstaat voor Lidl de gewenste uitbreidingsruimte. Lidl heeft een plan laten opstellen om de Kibbelvaart binnen het plangebied te verleggen en gelijktijdig voor eigen rekening tot feitelijke aanleg van de ecologische verbindingszone over te gaan. Een globale uitwerking van de ecologische verbindingszone met de landschappelijke inpassing van het terrein is als bijlage 3 bijgevoegd.

Vigerende planologie

Ingevolge het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' hebben de gronden waar de uitbreiding van Lidl en de verlegde Kibbelvaart zijn voorzien deels de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Verder hebben de gronden de gebiedsaanduidingen 'geluidzone-industrie', 'geluidzone-luchtvaartverkeer', 'luchtvaartverkeerzone 1' (deels), 'luchtvaartverkeerzone -2' (deels) en 'overige zone-ecologische verbindingszone' (deels). De locatie van het huidige distributiecentrum heeft de bestemming 'Bedrijventerrein -2'. Ter plaatse is een bedrijf tot en met categorie 3.2 toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 meter. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn gemeentelijk eigendom en worden verkocht aan Lidl. Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' is als bijlage 4 bijgevoegd.

Ingevolge de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt de voorgenomen uitbreidingslocatie in het 'Landelijk gebied', namelijk deels binnen de 'Groenblauwe mantel' en deels binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast ligt het plangebied binnen een aantal andere werkingsgebieden: 'Natuur Netwerk Brabant', 'Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone', 'Behoud en herstel van watersystemen' en 'Attentiezone Waterhuishouding'. Het huidige terrein van Lidl ligt binnen de aanduiding 'Stedelijk gebied', werkingsgebied 'Concentratiegebied'. Een fragment van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening is als bijlage 5 bijgevoegd.

Bestemmingsplanherziening

Het geldende bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' maakt de door Lidl gewenste ontwikkeling (enerzijds uitbreiding van het bedrijfsperceel en het distributiecentrum en anderzijds het verleggen van de Kibbelvaart met realisatie van de ecologische verbindingszone) niet mogelijk. Om medewerking aan het verzoek van initiatiefnemer te kunnen verlenen, is dan ook een bestemmingsplanherziening nodig.

In de gemeentelijke (ontwerp)omgevingsvisie is de beoogde uitbreidingslocatie 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'*.

Het op te stellen bestemmingsplan voor de plannen van Lidl voorziet hierin, alsmede in een passende bestemming voor de Kibbelvaart en de te realiseren ecologische verbindingszone.

De (ontwerp)omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders van Halderberge heeft in reactie op het bovenstaande verzocht de omwonenden uit de gemeente Halderberge te betrekken bij de besluitvorming over voorliggende locatie en bekendmakingen over deze plannen tevens te publiceren in de Halderbergse Bode. Hieraan zal gehoor worden gegeven (zie ook onder procedure).

Herbegrenzing werkingsgebieden

Een vast te stellen bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met de regels van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Op grond van de Interim omgevingsverordening dient een ontwikkeling zoals door Lidl gewenst plaats te vinden binnen 'Stedelijk gebied', namelijk het werkingsgebied 'Concentratiegebied'. Zoals opgemerkt liggen de gronden waar de uitbreiding van het bedrijfsperceel en het distributiecentrum zijn voorzien deels binnen de werkingsgebieden 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied' (zie bijlage 5). Daarom dient het college van Gedeputeerde Staten te worden verzocht om een herbegrenzing van de werkingsgebieden, zodanig dat de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel en het distributiecentrum geheel binnen het 'Stedelijk gebied' en werkingsgebied 'Concentratiegebied' komt te liggen. Vanwege het verleggen van de Kibbelvaart en de te realiseren ecologische verbindingszone dienen ook de eerdergenoemde werkingsgebieden 'Natuur Netwerk Brabant', 'Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone', 'Behoud en herstel van watersystemen' en 'Attentiezone Waterhuishouding' te worden herbegrensd.

De mogelijkheid tot herbegrenzing van een werkingsgebied is opgenomen in artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening. De procedure voor het wijzigen van de grens van een werkingsgebied is opgenomen in artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening.

In het digitale ontwerp van het op te stellen bestemmingsplan dient tot uiting te komen dat het ook om een herbegrenzing van werkingsgebieden gaat. Dit gebeurt door het opnemen van een aanduiding ter plaatse van de te verwijderen en toe te voegen provinciale gebiedsaanduidingen op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan. Over de voorgenomen herbegrenzing kunnen, net als over het ontwerp-bestemmingsplan, zienswijzen worden ingediend. Na de periode van ter

inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan kan een verzoek tot herbegrenzing bij Gedeputeerde Staten worden ingediend. Pas nadat Gedeputeerde Staten over de herbegrenzing hebben beslist, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Met de aanleg van de ecologische verbindingszone wil Lidl tevens invulling geven aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap ingevolge artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De aanleg en instandhouding van de ecologische verbindingszone zal in het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Verder heeft Lidl aangegeven zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing van de west- en noordzijde van het perceel (zie bijlage 3). Ook deze landschappelijke inpassing wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in het op te stellen bestemmingsplan geborgd.

Overleg

De plannen van Lidl zijn vanaf het begin besproken met diverse partijen. Zo is het voornemen tot beperkte uitbreiding van bedrijventerrein Vosdonk conform de 'regionale afspraken bedrijven-terreinen West-Brabant 2019-2023' regionaal afgestemd met de gemeenten binnen de Regio West-Brabant (positief advies). Ook de provincie heeft hierover positief geadviseerd. Met waterschap Brabantse Delta heeft overleg plaatsgevonden over het verleggen van de Kibbelvaart en de te realiseren ecologische verbindingszone. Het concept-herbegringsverzoek is besproken met en voor een ambtelijke beoordeling voorgelegd aan de provincie (positief advies). Ook de gemeente Halderberge is in de overleggen over bovenstaande onderwerpen meegenomen. Over de verkoop van de gemeentelijke strook grond aan Lidl is in principe overeenstemming tussen de betrokken partijen.

Omgevingsdialoog

Ook de omgeving is in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Overeenkomstig de door de raad vastgestelde routeplanner participatie & communicatie is door Lidl een omgevingsdialoog gevoerd. Een startnotitie is voor dit project niet aan de raad voorgelegd omdat dit project ruim vóór de vaststelling van de routeplanner is opgestart. Op 7 juli 2021 heeft Lidl een fysieke bijeenkomst georganiseerd op het distributiecentrum aan het Zwarthoofd. Vanwege de op dat moment geldende coronaregels is op 8 juli 2021 ook een digitale bijeenkomst voor omwonenden en omliggende bedrijven op Vosdonk georganiseerd.

Tijdens de bijeenkomsten werden opmerkingen gemaakt over overlast die omwonenden in de huidige situatie ervaren. Het betrof o.a. geluidhinder als gevolg van vrachtauto's die over verkeersdrempels op het terrein rijden en het wisselen van afvalcontainers. Daarnaast waren er opmerkingen over overlast van verlichting aan de gevels van het distributiecentrum en verlichting van vrachtwagens die over het terrein rijden. Ook afval rondom het terrein van Lidl werd als overlast ervaren.

Lidl heeft na beide bijeenkomsten meteen actie ondernomen en o.a. de verkeersdrempels op het terrein verwijderd, de gevelverlichting anders afgesteld en zwart doek tegen de hekwerken geplaatst. Over het (tijdstip van) wisselen van de afvalcontainers zijn afspraken met de contractpartij gemaakt. Ook wordt het afval nu regelmatig opgeruimd. Daarnaast is Lidl voornemens om de externe chauffeurs (buitenlandse chauffeurs) voortaan bij een bedrijf aan de Tussendonk te laten parkeren en niet meer op het terrein van het distributiecentrum.

Ook over de voorgenomen uitbreiding hadden omwonenden veel vragen en opmerkingen. Geluisterd is naar de inbreng van de aanwezigen en er is gezocht naar oplossingen. De bedenkingen kwamen vooral van bewoners van de woningen aan De Heul op het grondgebied van de gemeente Halderberge. Zij kijken uit over het bestaande bedrijventerrein. Zowel visueel als geluidstechnisch verwachten deze omwonenden een grote impact van de uitbreiding.

Van de omgevingsdialoog is een uitgebreid verslag gemaakt. De tijdens de bijeenkomsten gestelde vragen en gemaakte opmerkingen zijn door Lidl van een reactie voorzien. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 6 bijgevoegd.

Procedure

Volgens de met de gemeenteraad afgesproken procesgang bij planherzieningen dient het college van burgemeester en wethouders ontwerp-kaders op te stellen en deze aan de raad toe te zenden. Raadsleden hebben normaal gesproken 14 dagen de tijd om aan te geven of behandeling van de ontwerp-kaders in een raadsvergadering gewenst is. Indien binnen 14 dagen geen verzoek tot behandeling in de gemeenteraad is gevraagd, zijn de kaders definitief en wordt de planvorming ter hand genomen binnen die kaders. In verband met de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen is met de Griffie afgestemd dat zowel de huidige als de nieuwe raadsleden in de gelegenheid worden gesteld om kennis te nemen van voorliggende ontwerp-kaders. Daarom wordt in voorliggend geval een reactietermijn van 3 weken geboden (10 maart t/m 31 maart 2022).

Nadat de kaders definitief zijn, worden deze ter informatie naar de initiatiefnemer, omwonenden en eventuele andere belanghebbenden gestuurd. Dan start de formele procedure, te beginnen met het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap. Daarna volgen het ontwerp-bestemmingsplan, met de terinzagelegging en de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen, en de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat de omwonenden van Zwarthoofd 5 nagenoeg allemaal in de gemeente Halderberge woonachtig zijn is door ons toegezegd dat de voor de bestemmingsplanprocedure verplichte bekendmakingen niet alleen in de Etten-Leurse Bode, maar ook in de Halderbergse Bode worden gepubliceerd. Daarnaast worden betrokkenen daarover persoonlijk per brief geïnformeerd.

Overeenkomsten/afspraken

Met Lidl wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over onder meer de legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure, kwaliteitsverbetering van het landschap en de verkoop van een strook gemeentelijke grond aan Lidl. Ook een planschadeovereenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Bijlagen:

1. Schets bestaande situatie;
2. Schets toekomstige situatie;
3. Uitwerking ecologische verbindingszone en landschappelijke inpassing;
4. Fragment verbeelding 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk';
5. Fragment kaart Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant;
6. Verslag omgevingsdialoog uitbreiding DC Lidl.

Ontwerpkaders

De gemeente is bereid om mee te werken aan de bestemmingsplanherziening voor de locatie Zwarthoofd 5. Daarbij worden de volgende kaders voorgesteld:

- De voor de uitbreiding van Lidl benodigde gronden worden aangemerkt als bedrijventerrein, conform de (ontwerp)omgevingsvisie;
- In het op te stellen bestemmingsplan krijgen de gronden die nodig zijn voor uitbreiding van het perceel van Lidl de bestemming 'Bedrijventerrein -2', conform het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk', de Kibbelvaart en de ecologische verbindingszone krijgen een passende (natuur)bestemming. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de relevante gebiedsaanduidingen worden eveneens overgenomen uit bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk';
- Het bestaande bedrijfsgebouw mag maximaal met 120 meter in noordelijke richting worden uitgebreid met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- De aanleg en instandhouding van de ecologische verbindingszone en de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het bedrijfspand aan de west- en noordzijde wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het op te stellen bestemmingsplan;
- 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.