

---

## Nota vooroverleg

**onderwerp** Bestemmingsplan “Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl

**datum** 7 december 2023

**referentie** 205583\_AdB\_MEM\_0001\_v1.0

---

### Vooroverlegreactie per email gemeente Halderberge:

Wij hebben kennisgenomen van het door u toegestuurde ontwerpbestemmingsplan ‘Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl’.

Het voornemen om het betreffende bedrijfspand te vergroten is eerder besproken in de raadscommissie van de gemeente Halderberge naar aanleiding van gestelde raads vragen. De uitbreiding is op korte afstand gelegen van de gemeentegrens tussen Etten-Leur en Halderberge. Inwoners hadden onder andere zorgen over de aspecten groen en water van de plannen. Het college heeft aangegeven dat deze ontwikkeling plaatsvindt op het grondgebied van de gemeente Etten-Leur. In het vast te stellen bestemmingsplan moet daarom door uw gemeente aangetoond worden dat er voldoende rekening gehouden is met deze aspecten.

Niettemin hebben wij de aspecten groen en water beoordeeld:

#### Water:

Het gaat om een uitbreiding van verharding van 23.381 m<sup>2</sup>. Volgens het beleid van het waterschap en gemeente Etten-Leur moet initiatiefnemer 60 mm berging realiseren, wat neerkomt op 1403 m<sup>3</sup> waterberging. Dit is op een juist manier verantwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer wil de waterberging realiseren door middel van de aanleg van een infiltratieriool (IT-riool) met een inhoud van deze omvang. Hiermee wordt voldaan aan de regels die het waterschap en de gemeente Etten-Leur stelt.

#### Groen:

De Ecologische verbindingszone (EVZ) bestaat uit een natte vegetatie zone, een natuurzone met poelen. En een gevarieerde begroeiing met een afwisseling van grasland, ruigte, struweel en bosschages. De inrichting bood ook kansen om extra waterbergingen te realiseren. Ter vermindering van lokale wateroverlast langs de Kibbelvaart bij piek afvoeren. Een ander doel is het versterken van de landschappelijke identiteit van het gebied en het zichtbaar maken van de cultuurhistorie van het gebied door het aanbrengen van lint- of lijnvormige beplanting in de vorm van houtsingels of bosschages.

*Oevervegetatie:* langs het natte profiel van de Kibbelvaart zijn natuurvriendelijke oevers gerealiseerd (beheerder Waterschap ).

*Verbindingsruigte:* zijn begroeiingen van hoog opschietende overjarige kruiden. De ruigten langs de Kibbelvaart hebben een lintvormige structuur en ontstaan op een variërende maaiveldhoogte en met extensief beheer. De verbindingsruigten bestaan uit meerjarige hoog opschietende kruiden en enkele struiken ( beheerder gemeente/ percelleigenaar )

*Bloemrijk grasland / beheerpad:* bestaan uit soortenrijke gras vegetatie ( bloemrijk grasland ) Beheerintensiteit is gebaseerd op het ontwikkelen van een grasachtige vegetatie zonder ongewenste verruiging ( beheerder tussen insteek Kibbelvaart Waterschap, buiten de insteek Kibbelvaart gemeente/ percelleigenaar )

*Struweel en bomen:* het struweel EVZ Kibbelvaart bestaat uit struiken en een enkele boom waarvan de soortenkeuze is afgestemd op bodem, waterhuishouding en natuurlijk voorkomen. De hoogte van het struweel is 2 tot 5 meter. ( beheerder gemeente / percelleigenaar )



*Poel:* is een geïsoleerde plas die geschikt is als voortplantingsgebied voor amfibieën. De glooiende oevertaluds zijn begroeid met moerasvegetatie overgaand in ruigtevegetatie of bloemrijk grasland. De poelen hebben een waterdiepte van gemiddeld 1 meter. ( beheerder Waterschap ).

Wij concluderen dat deze inrichtingselementen zijn toegepast in bij het concept bestemmingsplan bijgevoegde natuurplan/ landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2 van concept bestemmingsplan ). De mate van inrichting komt overeen met reeds gerealiseerde EVZ Kibbelvaart.

Voor wat betreft het beheer is het volgende afgesproken:

*Waterschap Brabantse Delta:* de Kibbelvaart heeft de status A-watergang. Hierdoor ligt de verantwoordelijkheid voor het beheer bij het Waterschap. Na realisatie van betreffende gedeelte is het Waterschap verantwoordelijk voor het beheer van tussen de insteken van de Kibbelvaart en eventuele te realiseren poel en eventueel extra te realiseren waterbergingen.

*Gemeente of eigenaar van het perceel:* is verantwoordelijk voor het beheer buiten de insteken van de Kibbelvaart, eventuele poel en waterberging. Dat wil zeggen van het droge deel van de EVZ ( eventuele beplantingen, beheerpaden, hekwerken. Indien eigenaar verantwoordelijk kan dit middels de voorschriften van een op te stellen beheer- en onderhoudsplan. Een en ander met dien verstande dat het aansluit bij de manier van beheer van het overige deel van de EVZ Kibbelvaart.

#### Conclusie:

De reactie van de gemeente Halderberge leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Vooroverlegreactie per email ProRail:

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl' Etten-Leur dat ProRail van u ontving in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft ProRail aanleiding tot het geven van onderstaande reactie.

#### *Waterpeil/Stabiliteit*

De stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag niet worden beïnvloed. Uw gemeente dient te borgen dat plannen en/of werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen. Denk daarbij aan de inrichting en/of exploitatie van een Warmte Koude Opslagstelsel of een WADI, maar ook aanpassingen van watergangen.

#### *Spoorwegwetgeving*

ProRail wijst u op de in de Spoorwegwet c.a. vastgelegde beperkingengebieden voor hoofdspoorwegen. De beperkingengebieden staan vermeld in artikel 21 van het Besluit hoofdspoorweginfrastructuur <https://wetten.overheid.nl/BWBR0017626/2017-01-01> en in de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen <https://wetten.overheid.nl/BWBR0038197/2016-10-01>. Binnen deze beperkingengebieden is voor te verrichten activiteiten op grond van artikel 19 van de Spoorwegwet een vergunning van ProRail vereist.

Nadere informatie kunt u vinden via <https://www.prorail.nl/samenwerken/vergunningen-aanvragen> of contact opnemen met ProRail via het e-mailadres [vergunningaanvraag@prorail.nl](mailto:vergunningaanvraag@prorail.nl).

ProRail merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet - voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor - uw gemeente het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven.



Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.

#### Conclusie:

De reactie van de ProRail leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bewaken van de stabiliteit van het spoor met bijbehorende voorzieningen zal plaatsvinden via het omgevingsvergunningstraject.

De initiatiefnemer is op de hoogte gesteld dat zij vergunningen in het kader van de Spoorwet dienen aan te vragen.

Het onderhavige plan vindt plaats onder de Wet op de ruimtelijke ordening en niet onder de Omgevingswet.

#### Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta.

De vooroverlegreactie is per brief ontvangen. Deze brief is als bijlage bij deze notitie gevoegd. Het waterschap geeft onder voorbehoud een positief advies.

#### Opmerking 1:

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

*Reactie: dit aspect is reeds opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Geen aanpassing nodig.*

#### Opmerking 2:

In de verbeelding staan een aantal bestemmingen weergegeven die een nadere toelichting behoeven of moeten worden aangepast, namelijk:

- De weg die is gelegen tussen de keerwand en het hekwerk van de Lidl valt onder de bestemming Natuur en is tevens aangeduid als overige zone – attentiezone waterhuishouding en overige zone - behoud en herstel van watersystemen. *Reactie: deze aanwijzingen zijn aangebracht op grond van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*
- De dubbelbestemming Waterstaat – Watergang is deels gelegen over de grondwal. *Reactie: de dubbelbestemming levert geen belemmering op voor de uitvoering van het initiatief maar laat wel diverse mogelijkheden open om de Kibbelvaart aan te sluiten op de A-watergang welke aan de westzijde van het bedrijfsperceel loopt. Voor nu is voorzien in een overkluizing welke met behulp van de dubbelbestemming geregeld is. De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

#### Opmerking 3

Het waterschap geeft aan dat het voornemen in het kader van de verdere uitwerking nog een aantal zaken dient te onderbouwen. Deze zaken zullen bij het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen in beeld gebracht worden.

*Reactie: Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

#### Opmerking 4

Daarnaast staat er in de toelichting dat de bomerij onderdeel is van de EVZ, echter dit is niet het geval.

*Reactie: dit staat juist in de toelichting. De betreffende bomerij maakt wel deel uit van het Natuur Netwerk Brabant daar deze van belang zijn voor vleermuizen en is opgenomen in de bestemming Natuur. Het gegeven dat op een inrichtingstekening een andere invulling staat is niet relevant. Het voorliggend bestemmingsplan is het juridisch document.*

De nieuwe Kibbelvaart is als watergang geen onderdeel van de EVZ. De 25 meter strook begint bij de



nieuwe waterlijn. In de toelichting staat dat de Kibbelvaart ook als EVZ gaat functioneren, mogelijk wordt hier NNB mee bedoeld. Graag aanpassen.

*Reactie: de toelichting is op dit punt waar nodig aangepast.*

#### Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant.

De vooroverlegreactie is per brief ontvangen. Deze brief is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

##### Opmerking 1

De noodzaak voor de uitbreiding is in de plantoelichting en bijlage 2 (laddertoets) goed onderbouwd. Wij verzoeken u dit nog aan te vullen in relatie tot de twee percelen die de initiatiefnemer aan 'de overzijde' in eigendom heeft. *Reactie: De noodzaak voor de uitbreiding van DC is op diverse momenten regionaal afgestemd. In deze regionale afstemming is ook de noodzaak voor uitbreiding meegenomen. Zowel regiogemeenten als de provincie hebben ingestemd met dit plan. Zie ook bijlage 2 (Laddertoets) bij de toelichting van het bestemmingsplan en blz 48 van de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wijzen wij erop dat de percelen aan de overzijde geen onderdeel uit maken van onderhavig bestemmingsplan. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

##### Opmerking 2

In het plan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van meerwaardecreatie, maar niet alle aspecten uit de interim-omgevingsverordening zijn meegenomen. Wij verzoeken u dit aan te vullen. *Reactie: verwezen wordt naar bijlage 2 en de blz 47 van de toelichting waarin uitgebreid ingegaan wordt op de meerwaardecreatie. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

##### Opmerking 3

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 bedient. We verzoeken u dit in de onderbouwing op te nemen, inclusief een motivering waarom voor dit distributiecentrum een uitzondering wordt gemaakt. Het gaat dan over de uitzondering op het werkingsgebied Beperking grootschalige logistiek (verantwoording artikel 3.44a lid 3 lov). De bediening is groter, maar brengt ook meerwaarde aan de regio. Je moet dit onderbouwen. Het kan regionaal afgestemd zijn, maar dat neemt niet weg dat in het plan een volledige onderbouwing opgenomen dient te worden. *Reactie: het distributiecentrum zoals opgenomen in dit plan overstijgt het regionaal niveau. Het DC bedient niet alleen West-Brabant maar ook Zeeland en een deel van Zuid-Holland zoals ook beschreven op blz 9 van de toelichting en in bijlage 2 behorende bij de toelichting. Verder wordt in paragraaf 3.3.3.7 ingegaan op het onderwerp grootschalige logistiek en de verantwoording daarvan. De gemeente heeft een reactie ingediend dat de betreffende wijziging van de Interim omgevingsverordening onjuist is en dat onderhavige locatie onterecht opgenomen was. Desondanks heeft u ervoor gekozen om het op te nemen ondanks dat onderhavige ontwikkeling al jaren liep en bij u bekend was. Hiervoor heeft de gemeente een verantwoording opgesteld (opgenomen in paragraaf 3.3.3.7) en deze is met u afgestemd en door u op 13 september 2023 akkoord bevonden. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

##### Opmerking 4

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. *Reactie: paragraaf 3.3.3.1 in de toelichting is op dit punt aangevuld.*



#### Opmerking 5

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. *Reactie: in paragraaf 3.3.3.6 wordt uitgebreid ingegaan op artikel 5.3 en in paragraaf 3.3.3.3 wordt onder andere ingegaan op artikel 3.22 en 3.23. De onderwerpen worden afdoende behandeld. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

#### Opmerking 6

Hoewel de ecologische verbindingzone wordt verlegd, vragen wij u 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 klemmt te meer doordat het terrein voor de nieuwbouw van het terrein 2,5m wordt opgehoogd, hetgeen niet overeenkomt met de doelstelling uit ons 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. Hulp hoe water en bodem sturend toe te passen is te vinden in de Praktijkgids van het college van Rijksadviseurs water en bodem sturend, hoe dan? Zie <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2023/11/09/praktijk>. Nader overleg hierover is wenselijk. *Reactie: de wijze waarop met water wordt omgegaan is uitgebreid besproken met het waterschap. Het handelt hierbij zowel om de verlegging van de Kibbelvaart als de berging en infiltratie van het hemelwater van de verharding. Het initiatief betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf. De ophoging met 2,5 meter trekt het nieuwe deel en bestaande deel gelijk. Een hoogteverschil van 2,5 meter tussen het bestaande en nieuwe deel is niet aanvaardbaar vanuit bedrijfseconomische redenen. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Nader overleg over dit onderwerp is altijd mogelijk.*

#### Opmerking 7

Op grond van artikel 3.42 lid 3 IOV moet het bestemmingplan regels bevatten die ontwikkelingen beperken die effectief gebruik van bedrijventerreinen tegengaan. Daarom het verzoek tav de volgende planregels:

1. Schrappen artikel 3.1. c. (technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's) en artikel 3.1.1. d. (detailhandel in volumineuze goederen);
2. Geen kantoorfunctie over percelen verspreid. Het betreft de volgende gebruiksregels: 3.4.1 Bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren Dit artikel gaat over ondergeschikte kantoren die niet meer mogen bedragen dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf. Daarbij geldt dat bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte. Gezien de regionale kantoorafspraken, is het niet toegestaan het maximale ondergeschikte kantooroppervlak te berekenen op basis van bebouwing op andere percelen. Anders zou het kunnen voorkomen dat één perceel kantoor betreft en het andere perceel een gebruikslocatie: in de uiting ontstaat dan alsnog een zelfstandig kantoorperceel. Wij verzoeken u dit in de regels te beperken.
3. Omdat de planregels de afwijking van het verbod op grootschalige logistiek moeten ondersteunen, verzoeken wij om in de regels op te nemen dat er maximaal één gebruiker is toegestaan. Dit zodat er niet alsnog meerdere niet van regionale meerwaarde gebruikers/onderhuurders gebruik kunnen maken van het plangebied.
4. Artikel 3.1 lid a1 staat bedrijven in milieucategorie 2 toe. We verzoeken u dit te schrappen omdat bedrijven in een lichtere milieucategorie ook passen in een gemengde omgeving en een effectief gebruik van bedrijventerrein beperken.
5. Artikel 11.1 lid c staat een overschrijding van maatvoeringen tot 10% toe. Omdat het gaat om een groot bouwvlak is 10% potentieel direct een forse toename. Wij verzoeken u deze overschrijdingsmogelijkheid te schrappen. Datzelfde geldt voor de afwijkingsnorm van 10%. Dit volgt uit de instructieregel om de ontwikkeling van grootschalige logistiek binnen 'beperking grootschalige logistiek' te verbieden. Het begrip



uitbreiding betreft op grond van de begripsbepaling uit de omgevingsverordening altijd de uitbreiding van een bedrijfsperceel/functieaanduiding.

*Reactie: door de gemeenteraad van Etten-Leur zijn kaders vastgesteld/meegegeven voor het op te stellen bestemmingsplan 'Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'. Daarbij is o.a. bepaald dat in het op te stellen bestemmingsplan de gronden die nodig zijn voor uitbreiding van het perceel van Lidl de bestemming 'Bedrijventerrein-2' krijgen, conform het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk'. In het bestemmingsplan worden al bepaalde zaken ondervangen. Bijvoorbeeld: Zo laat artikel 3.4.3 lid b van de planregels geen solitaire kantoren toe. Zo gelden maatvoeringen (zie ad 10) niet voor bouwvlakken. De maat waarvan afgeweken mag worden is het bebouwingspercentage van 80%. Dus 10% afwijken van de maat bebouwingspercentage. Gevolg is dat het totale bouwvlak voor 88% procent bebouwd mag worden. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met wethouders en naar onze mening zijn dit ook zaken die een gemeentelijke aangelegenheid betreffen en waarover zoals hierboven ook genoemd de gemeenteraad een besluit over moet nemen. Daarnaast willen wij in het kader van uniformiteit van de regels op bedrijventerrein Vosdonk, waar eerdere bestemmingsplannen gelden, uit bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' handhaven. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

#### Opmerking 8

Ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor wat betreft een aantasting van de ecologische verbindingszone gelden de bepalingen over compensatie. Wij overwegen daarbij het volgende:

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kibbelvaart. Deze vaart moet worden verlegd als gevolg van de beoogde uitbreiding van het distributiecentrum. De Kibbelvaart is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en is opgenomen als ecologische verbindingszone. Hiervoor moet aan compensatie worden gedaan. De compensatie en kwaliteitsverbetering landschap moeten (uiteraard) aanvullend zijn en niet bestaan uit dezelfde maatregelen. Het plan voorziet in een compensatie ten behoeve van de verlegging van de EVZ en een kwaliteitsverbetering van het landschap. We verzoeken u in plan nog wat scherper te maken welke maatregelen vallen onder de compensatie en welke vallen onder kwaliteitsverbetering van het landschap.

*Reactie: de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.3.5 aangevuld met navolgende tekst:*

*"De kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat o.a. uit het aanbrengen van een landschappelijke inpassing door middel van bomen en het plaatsen van een hekwerk met kokosrollen aan de west- en noordzijde van het terrein van Lidl. Dit hekwerk wordt begroeid met heder (zie het natuurplan dat is bijgevoegd als bijlage 2 bij de regels). Met voornoemde maatregelen wordt het terrein van Lidl landschappelijk ingepast en aan het zicht onttrokken. De kosten van voornoemde voorzieningen bedragen meer dan € 20.000,-. Daarmee wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De compensatie bestaat uit de aanleg van een ecologische verbindingszone. De aanleg en instandhouding daarvan worden in de planregels geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 3.4.4)."*

#### Opmerking 9

Met de inrichting van de ecologische verbindingszone kunnen we instemmen. Bij de verlegging gaat een klein deel van de EVZ verloren. We verzoeken u in beeld te brengen om hoeveel vierkante meter dat gaat en hoe dit wordt gecompenseerd. Verder verzoeken we u om aan te geven in hoeverre de EVZ aan de Noordzijde hinder ondervindt van verlichting van het gebouw en vrachtwagens. In de Noordwesthoek worden voorzieningen getroffen ten behoeve van aangrenzende woningen. 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. *Reactie: de NNB oppervlakte dat verloren gaat, bestaande uit een deel gerealiseerde ecologische verbindingszone aan de westzijde en de huidige Kibbelvaart, bedraagt circa 3.500 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan NNB dat gerealiseerd gaat worden heeft een totale oppervlakte van circa 19.800 m<sup>2</sup> een zeer ruime toename dus. Verder is het totale voornemen ecologisch onderzocht. Zie hiervoor bijlage 6, 7 en 16. In de aanmeldnotitie*



*vormvrije m.e.r. beoordeling wordt uitgebreid ingegaan op de uitvoeringsaspecten welke van belang zijn bij de uitvoering maar niet voor opname in het bestemmingsplan. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Gemeente Etten-Leur  
De heer L. van Beckhoven  
Roosendaalseweg 4  
4875 AA Etten-Leur

Uw schrijven van : 24 oktober 2023  
Uw kenmerk :  
Zaaknummer : 697204  
Ons Kenmerk : 711693  
Behandeld door : de heer J. Castricum  
Doorkiesnummer : 076 564 11 53  
Datum : 6 december 2023  
Verzenddatum : 6 december 2023

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Zwarthoofd Lidl te Etten-Leur

Geachte heer Van Beckhoven,

Op 24 oktober 2023 heeft u concept bestemmingsplan Zwarthoofd Lidl te Etten-Leur toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### **Planregels**

Geen opmerkingen.



## Verbeelding

In de verbeelding staan een aantal bestemmingen weergegeven die een nadere toelichting behoeven of moeten worden aangepast, namelijk:

- De weg die is gelegen tussen de keerwand en het hekwerk van de Lidl valt onder de bestemming *Natuur* en is tevens aangeduid als *overige zone – attentiezone waterhuishouding en overige zone – behoud en herstel van watersystemen*.
- De dubbelbestemming *Waterstaat – Watergang* is deels gelegen over de grondwal.

## Toelichting

In de waterparagraaf zijn de zaken rondom waterhuishoudkundige aanpassingen (omleggen Kibbelvaart) en het HNO (hydrologisch neutraal ontwikkelen) nog onvoldoende uitgewerkt. Voor de uiteindelijke vergunningaanvraag dient er een waterhuishoudkundig rapport te worden aangeleverd. In deze fase kunnen we dit nog niet eisen, echter is het wel aan te raden dit rapport in een vroegtijdig stadium op te stellen, om in de vergunningverlening geen vertragingen op te lopen. Hierbij moet je denken aan:

- In de waterparagraaf is minimaal ingegaan om de waterhuishoudkundige aanpassingen in de vorm van dempen/graven van de Kibbelvaart. Hier grenzen ook een tweetal doodlopende b-wateren aan. Wat is de toename/afname van het waterbergend vermogen van het watersysteem door het omleggen van de Kibbelvaart? En wat moet het minimale doorstroomprofiel zijn, en wordt hieraan voldaan in de nieuwe situatie? En blijft in de nieuwe situatie het beheer en onderhoud mogelijk van de Kibbelvaart?
- Berekening toename verhard oppervlak en berekening retentiecapaciteit.
- Onderbouwing waarom bovengrondse retentievoorziening niet mogelijk is.
- K-waarde berekening, waaruit de ledigingstijd van de volledig gevulde retentie blijkt.
- Bij het ontwerp van een infiltratievoorziening moet rekening worden gehouden met het na verloop van tijd teruglopen van de infiltratiecapaciteit (k-waarde), bijvoorbeeld door dichtslibben van de voorziening. Om de infiltratiecapaciteit weer te vergroten (herstellen) dient ook in de ontwerpfase al rekening te worden gehouden met de aard en frequentie van het benodigde onderhoud.
- De GHG ontbreekt en de onderbouwing hoe deze GHG tot stand is gekomen is niet terug te vinden in de waterparagraaf.

Daarnaast staat er in de toelichting dat de bomenrij onderdeel is van de EVZ, echter dit is niet het geval.

De nieuwe Kibbelvaart is als watergang geen onderdeel van de EVZ. De 25 meter strook begint bij de nieuwe waterlijn. In de toelichting staat dat de Kibbelvaart ook als EVZ gaat functioneren, mogelijk wordt hier NNB mee bedoeld. Graag aanpassen.

## Overige opmerkingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten).

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap ([www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 10 00.

## Wateradvies

Op basis van het concept bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op bovengenoemde zaken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.  
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de de heer J.P.H. Casticum van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 53.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Teammanager vergunningen,

mr. B.P. Vos-de Jong

Gemeente Etten-Leur  
Postbus 10100  
4870 GA ETTEN-LEUR

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

Bereikbaarheid  
openbaar vervoer en fiets:  
[www.brabant.nl/route](http://www.brabant.nl/route)

## Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Zwarthoofd 5, uitbreiding DC Lidl'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

## Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een distributiecentrum van de Lidl op het bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. De bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid van 38.000m<sup>2</sup> tot 53.000m<sup>2</sup>. De totale uitbreiding bedraagt 4 ha. Tevens voorziet het plan in de verlegging en feitelijke inrichting van een ecologische verbindingszone. Het huidige distributiecentrum ligt op grond van het provinciaal beleid binnen het bestaand stedelijk gebied; de uitbreiding ligt binnen de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Door het plangebied loopt een ecologische verbindingszone. Het is de bedoeling deze ecologische verbindingszone te verleggen en feitelijk in te richten.

## Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15

## Datum

12 december 2023

## Ons kenmerk

C2323907/5376946

## Uw kenmerk

-

## Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

## Telefoon

(06) 52 79 41 50

## Email

[bcoolen@brabant.nl](mailto:bcoolen@brabant.nl)

## Bijlage(n)

-

april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via [www.brabant.nl/interimomgevingsverordening](http://www.brabant.nl/interimomgevingsverordening).

**Datum**

12 december 2023

**Ons kenmerk**

C2323907/5376946

**Inhoudelijk standpunt**

De locatie van de beoogde uitbreiding is opgenomen in de omgevingsvisie Etten-Leur als 'strategische ontwikkellocatie voor werklocaties', is regionaal afgestemd en voorziet in de feitelijke realisatie van een ecologische verbindingszone. Desalniettemin maken wij nog enkele opmerkingen over het plan. Gelet op het grote aantal plannen dat voor 1 januari 2024 wordt ingediend, reageren wij op hoofdlijnen. Wij gaan graag met u in overleg om het plan volledig in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid.

*Nieuw provinciaal beleid*

Voor wat betreft het provinciaal beleid is van belang dat de procedure is gestart onder de *interim*-omgevingsverordening en zal worden afgerond onder de omgevingsverordening. Daarom is in de toelichting een dubbele motivering opgenomen. Wij hebben waardering voor deze werkwijze.

*Noodzaak*

De noodzaak voor de uitbreiding is in de plantoelichting en bijlage 2 (laddertoets) goed onderbouwd. Wij verzoeken u 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 zijn meegenomen. Wij verzoeken u dit aan te vullen.

*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 bedient. We verzoeken u dit in de onderbouwing op te nemen, inclusief een motivering waarom voor dit distributiecentrum een uitzondering wordt gemaakt. Het gaat dan over de uitzondering op het werkingsgebied Beperking grootschalige logistiek. De bediening is groter, maar brengt ook meerwaarde aan de regio. Je moet dit onderbouwen. Het kan 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 uitbereiding. We verzoeken u dit af te wegen tegen uw eigen beleid. Het gaat dan om een motivatie waarom wordt afgeweken van de omgevingsvisie Etten-Leur, waarin op p.33 staat: *"Recente cijfers laten zien dat er vooral vraag is naar grootschalige logistieke en industriële bedrijfsterreinen. De werkgebieden in Etten-Leur zijn daarvoor niet bestemd. De werkgebieden kenmerken zich als functioneel werkmilieu, kleinschalig. Voor dit type werkmilieu is de komende jaren voldoende aanbod. Uitbreiding van dit aanbod met de aanleg van nieuw bedrijventerrein voor dit segment is niet nodig. De aanleg van nieuw bedrijventerrein aan de noordwestzijde van de locatie 'Vosdonk' is niet aan de orde. Het accent ligt op het benutten van kansen op bestaand bedrijventerrein."* Waarom is het op deze schaal wel passend? In andere woorden, waarom kan dit wel gezien worden als een redelijke uitbereiding? We verzoeken u dit mee te nemen bij de toetsing van het gemeentelijk beleid.

**Datum**

12 december 2023

**Ons kenmerk**

C2323907/5376946

Regionale meerwaarde betekent het volgende: *mate van regionale binding aan en economische meerwaarde van het bedrijf in de regio in termen als herkomst/origine bedrijf, werkgelegenheid, arbeidsmarkt, kennisinfrastructuur, plaats in regionale waardeketens, ruimtelijk economisch profiel van een regio, gebruik van regionale infrastructuur en afzetmarkt.*

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

Hoewel de ecologische verbindingzone wordt verlegd, vragen wij u 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 klemmt te meer doordat het terrein voor de nieuwbouw van het terrein 2,5m wordt opgehoogd, hetgeen niet overeenkomt met de doelstelling uit ons 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. Hulp hoe water en bodem sturend toe te passen is te vinden in de Praktijkgids van het college van Rijksadviseurs water en bodem sturend, hoe dan? Zie <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2023/11/09/praktijk>. Nader overleg hierover is wenselijk.

## Planregels:

Op grond van artikel 3.42 lid 3 IOV moet het bestemmingplan regels bevatten die de ontwikkelingen beperken die effectief gebruik van bedrijventerreinen tegengaan. Daarom het verzoek tav de volgende planregels:

- Schrappen artikel 3.1. c. (technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's) en artikel 3.1.1. d. (detailhandel in volumineuze goederen);
- Geen kantoorfunctie over percelen verspreid. Het betreft de volgende gebruiksregels:

*3.4.1 Bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren*

Dit artikel gaat over ondergeschikte kantoren die niet meer mogen bedragen dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het totale bedrijf. Daarbij geldt dat bij het bedrijf behorende gebouwen op andere percelen mogen worden meegerekend bij het bepalen van de bedrijfsvloeroppervlakte. Gezien de regionale kantoorafspraken, is het niet toegestaan het maximale ondergeschikte kantooroppervlak te berekenen op basis van bebouwing op andere percelen. Anders zou het kunnen voorkomen dat één perceel kantoor betreft en het andere perceel een gebruikslocatie: in de uiting ontstaat dan alsnog een zelfstandig kantoorperceel. Wij verzoeken u dit in de regels te beperken.

- Omdat de planregels de afwijking van het verbod op grootschalige logistiek moeten ondersteunen, verzoeken wij om in de regels op te nemen dat er maximaal één gebruiker is toegestaan. Dit zodat er niet alsnog meerdere *niet* van regionale meerwaarde gebruikers/onderhuurders gebruik kunnen maken van het plangebied.
- Artikel 3.1 lid a1 staat bedrijven in milieucategorie 2 toe. We verzoeken u dit te schrappen omdat bedrijven in een lichtere milieucategorie ook passen in een gemengde omgeving en een effectief gebruik van bedrijventerrein beperken.
- Artikel 11.1 lid c staat een overschrijding van maatvoeringen tot 10% toe. Omdat het gaat om een groot bouwvlak is 10% potentieel direct een forse toename. Wij verzoeken u deze overschrijdingsmogelijkheid te schrappen. Datzelfde geldt voor de afwijkingsnorm van 10%. Dit volgt uit de instructieregel om de ontwikkeling van grootschalige logistiek binnen 'beperking grootschalige logistiek' te verbieden. Het begrip uitbreiding betreft op grond van de begripsbepaling uit de omgevingsverordening altijd de uitbreiding van een bedrijfsperceel/functieaanduiding.

**Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor wat betreft een aantasting van de ecologische verbindingzone gelden de bepalingen over compensatie. Wij overwegen daarbij het volgende:

**Datum**

12 december 2023

**Ons kenmerk**

C2323907/5376946

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kibbelvaart. Deze vaart moet worden verlegd als gevolg van de beoogde uitbreiding van het distributiecentrum. De Kibbelvaart is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en is opgenomen als ecologische verbindingszone. Hiervoor moet aan compensatie worden gedaan. De compensatie en kwaliteitsverbetering landschap moeten (uiteraard) aanvullend zijn en niet bestaan uit dezelfde maatregelen. Het plan voorziet in een compensatie ten behoeve van de verlegging van de EVZ en een kwaliteitsverbetering van het landschap. We verzoeken u in plan nog wat scherper te maken welke maatregelen vallen onder de compensatie en welke vallen onder kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Datum**

12 december 2023

**Ons kenmerk**

C2323907/5376946

**Ecologische verbindingszone**

Met de inrichting van de ecologische verbindingszone kunnen we instemmen. Bij de verlegging gaat een klein deel van de EVZ verloren. We verzoeken u in beeld te brengen om hoeveel vierkante meter dat gaat en hoe dit wordt gecompenseerd. Verder verzoeken we u om aan te geven in hoeverre de EVZ aan de Noordzijde hinder ondervindt van verlichting van het gebouw en vrachtwagens. In de Noordwesthoek worden voorzieningen getroffen ten behoeve van aangrenzende woningen. 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**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,

F.T.M. Schippers,  
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.