

An aerial photograph of a landscape. The top left shows green agricultural fields. A road runs diagonally from the top left towards the center. To the right of the road, there are several large, rectangular plots of land, some of which are brown (possibly bare earth or dry crops) and others are green. In the top right corner, there is a cluster of industrial buildings with grey roofs. The overall scene is a mix of rural and industrial areas.

# REINIERPOLDER III

Omgevingsprogramma

Ontwerp

RHO ADVISEURS

A white, wavy graphic element consisting of several curved lines that sweep across the bottom right corner of the page, resembling a stylized horizon or a wave.

# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 5 november 2024  
**KENMERK** 20240387

**PROJECT** Reinierpolder III - 20240387  
**PROJECTLEIDER**

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Steenberg

**AUTEUR**  
**STATUS** Ontwerp



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Omgevingsprogramma binnen beleidscyclus	5
1.3 Verlengen gevestigd voorkeursrecht op basis van programma	6
1.4 Proces	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>2. Programmatische en Beleidsmatige uitgangspunten</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
2.1.2 Voorontwerp Nota Ruimte (juni 2024)	8
2.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)	11
2.2.2 TAM-Omgevingsverordening (2023)	11
2.3 Regionaal beleid	15
2.3.1 Regionale afspraken bedrijventerreinen Noord-Brabant	15
2.3.2 Programmering bedrijventerreinen Brabantse Wal Afsprakenkader (Definitief 23 december 2021)	15
2.3.3 Regionale investeringsagenda Stedelijke Regio West-Brabant West (concept, mei 2024)	16
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
2.4.1 Beschrijving/motivering behoefte	18
2.4.2 Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied	22
<b>3. Ruimtelijke beleidsuitwerking:</b>	<b>23</b>
3.1 Stedenbouwkundig plan	23
3.1.1 Hoofdopzet van het plan	23
3.1.2 De groenstructuur	24
3.1.3 De ontsluitingsstructuur	24
3.1.4 Stikstof	25
3.2 Economische uitvoerbaarheid	25
<b>4. Toetsing ruimtelijke uitwerking aan uitgangspunten vanuit aspecten fysieke leefomgeving</b>	<b>27</b>
4.1 Gezondheid	27
4.2 (externe) Veiligheid	28
4.3 Duurzaamheid	29
4.3.1 Energie	29
4.3.2 Circulaire economie	29
4.3.3 Klimaat(adaptatie)	29

4.3.4	Biodiversiteit	30
<b>5.</b>	<b>Conclusies plan-mer-beoordeling</b>	<b>31</b>
5.1	Is een plan-mer-beoordeling van toepassing	31
5.2	Conclusies plan-mer-beoordeling	31
<b>6.</b>	<b>Uitgangspunten uitvoering</b>	<b>32</b>
6.1	Participatie	32
6.2	Uitvoeringsstrategie	32
6.2.1	Gemeentelijke uitvoeringsstrategie	32
6.2.2	Planologische strategie	33
6.2.3	Financiële strategie	33
6.2.4	Grondverwerving en uitgiftestrategie	33
6.3	Monitoring en evaluatie	33

# 1. INLEIDING

*Dit hoofdstuk gaat in op de aanleiding voor de realisatie van bedrijventerrein Reinierpolder III aan de A4 ten westen van de kern Steenberg, de rol van dit omgevingsprogramma en hoe die tot stand komt.*

## 1.1 Aanleiding

De gemeente wil het bedrijventerrein Reinierpolder in Steenberg uitbreiden met het gebiedsdeel Reinierpolder III. Dit gebied heeft een omvang van circa 41 hectare bruto. Hier is ruimte voor circa 30 hectare netto bedrijventerrein, aansluitend aan bestaand bedrijventerrein en bij een aansluiting op de snelweg A4. Het terrein is noodzakelijk om invulling te geven aan de regionale en lokale behoefte.

Het betreft circa 10 hectare ten behoeve van de lokale behoefte en circa 20 hectare voor de regionale behoefte als strategisch bedrijventerrein, met name gericht op de topsectoren Agro-food, Biobased Economy en Maintenance.

Het gebied waarin de uitbreiding is beoogd, is in de structuurvisie van de Gemeente Steenberg (vastgesteld 31-5-2012) aangeduid als 'zoekgebied voor hoog dynamische ontwikkeling' ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder I en II. Daarmee kan deze uitbreiding worden gezien als de uitvoering van een beleidsmatig beoogde ontwikkeling uit de structuurvisie. Gelet op de economische ontwikkeling en de regionale opvangfunctie voor de topsectoren, ook vanuit de gemeente Bergen op Zoom en Woensdrecht, is deze toekomstige uitbreiding nu manifest geworden.

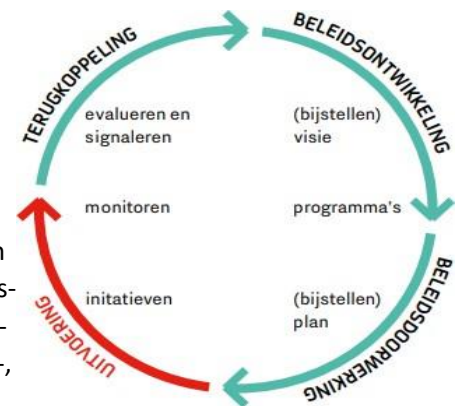
Ten behoeve van de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie legt de gemeente de hoofdzaken voor het te voeren integrale beleid voor de fysieke leefomgeving vast. Deze reeds in de structuurvisie uit 2012 aangeduide toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Reinierpolder III, zal daarom op hoofdlijnen worden opgenomen in deze visie.

## 1.2 Omgevingsprogramma binnen beleidscyclus

De Omgevingswet beoogt het gebruik van de beleidscyclus Omgevingswet voor het vastleggen van beleid in de fysieke leefomgeving.

Werken met de beleidscyclus betekent dat de raad de hoofdlijnen van beleid vaststelt via de omgevingsvisie. Er is maar één omgevingsvisie voor een gemeente. De wetgever beoogt hiermee dat alle beleid met betrekking tot het fysieke domein van een gemeente centraal op één plek en integraal afgewogen geregeld wordt.

Hiermee stelt de raad ook het kader vast waarbinnen het college bevoegd is om dit beleid uit te werken. Dit doet het college door het vaststellen van omgevingsprogramma's. Dit kan zowel gebiedsgericht beleid zijn (gebiedsvisies, ontwikkelkaders, stedenbouwkundige kaders, etc.) als thematisch beleid (klimaat-, woon-, energiebeleid, etc.).



De omgevingsvisie en het omgevingsprogramma zijn alleen bindend voor raad en college. Het programma stimuleert wel anderen om die dingen te doen die helpen om de doelstellingen te behalen. Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten in verschillende fasen van de beleidscyclus.

Deze beleidscyclus bestaat uit vier fasen:

1. beleidsontwikkeling
2. beleidsdoorwerking
3. uitvoering
4. terugkoppeling

---

In de eerste drie fasen van de beleidscyclus kan de overheid het instrument programma inzetten.

Voor een juridische doorwerking naar voor eenieder bindende regels moeten ze worden vertaald naar het omgevingsplan. Het omgevingsplan regelt de toestemming voor (of het verbod op) activiteiten. De raad is het bevoegd gezag voor het omgevingsplan (tenzij de gemeenteraad delen van deze bevoegdheid delegeert aan het college).

Dit vrijwillig (gebieds-)programma geeft de doelen voor de ontwikkeling van Reinierpolder III aan en geeft daarmee ook concrete handvatten voor de planologische borging in het omgevingsplan. In het navolgende wordt de beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking en uitvoering van Reinierpolder III beschreven in de vorm van een (gebieds-)programma. Met dit programma voor Reinierpolder III wordt het gemeentelijk beleid concreet uitgewerkt voor het gebiedsdeel: bedrijventerrein Reinierpolder III.

### **1.3 Verlengen gevestigd voorkeursrecht op basis van programma**

Het (gebieds-)programma voor Reinierpolder III biedt tevens een grondslag om het op de gronden van deze ontwikkeling gevestigde voorkeursrecht, met 3 jaar te verlengen. Daarvoor dient het (gebieds-)programma voor Reinierpolder III voor 24 februari 2025 te zijn vastgesteld.

Daarnaast vormt dit (gebieds-)programma de basis voor het wijzigen van het omgevingsplan voor dit gebied. Doelstelling is om de wijziging van het omgevingsplan binnen drie jaar na vaststelling van dit programma te laten vaststellen door de gemeenteraad.

### **1.4 Proces**

#### **Vorbereidingsfase**

Parallel aan het opstellen van dit (gebieds-) programma heeft de ruimtelijke uitwerking (verkaveling) van het beoogde bedrijventerrein plaatsgevonden, waarbij ook overleg heeft plaatsgevonden met o.a. het Waterschap de Brabantse Delta. In samenhang is ook de planexploitatie uitgewerkt. De resultaten zijn in dit gebiedsprogramma opgenomen.

#### **Participatie/ Vaststelling**

Met inachtneming van en na afweging van de ingekomen reacties uit de participatie, stelt het college van burgemeester en wethouders het(gebieds-)programma Reinierpolder III vast.

### **1.5 Leeswijzer**

In het navolgende wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op de beleidsmatige aspecten van de beoogde gebiedsontwikkeling Reinierpolder III. Vervolgens wordt de ruimtelijke uitwerking beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan uitgangspunten vanuit aspecten fysieke leefomgeving. De conclusies vanuit de plan-mer-beoordeling worden in hoofdstuk 5 beschreven. Afgesloten worden met de uitgangspunten voor uitvoering en de manier waarop de uitvoering wordt gemonitord.

## 2. PROGRAMMATISCHE EN BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

*De ontwikkeling van bedrijventerrein Reinierpolder III, met een omvang van circa 30 hectare netto bedrijventerrein is beleidsmatig gewenst door de gemeente Steenberg, maar moet ook passen binnen het beleid van rijk, provincie, regio en de gemeente. In dit hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleid van deze overheden. Daarbij zijn randvoorwaarden aangegeven voor de verdere uitwerking. Ook is de behoefte beschreven en gemotiveerd dat de ruimtevrage niet binnenstedelijk kan worden opgelost.*

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling van Reinierpolder III zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (4) Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- (8) Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- (10) Beperken van klimaatverandering;
- (13) Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;

- (14) Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid;
- (16) Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- (18) Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- (20) Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

### Toetsing

De ontwikkeling van Reinierpolder III, die onder andere gericht is op het bieden van ruimte voor de topsectoren Agro-food, Biobased Economy en Maintenance. Het economisch vestigingsklimaat in Nederland wordt versterkt door het bieden van ruimte voor bedrijven in deze topsectoren en bijbehorende werkgelegenheid.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de andere beleidskeuzen uit de Nationale Omgevingsvisie en de nationale regelgeving bij de inrichting van het gebied.

### 2.1.2 Voorontwerp Nota Ruimte (juni 2024)

Inmiddels is ook een voorontwerp Nota ruimte naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit is een tussenstap op weg naar een ontwerp Nota Ruimte en vervolgens een definitieve Nota Ruimte, die een voor het Rijk bindende visie vormt.

Het voorontwerp bevestigt de drie breed gedragen principes voor een rechtvaardige verdeling van de ruimte:

1. Recht doen aan volgende generaties: niet afwentelen. Keuzes moeten niet zorgen voor het afschuiven naar volgende generaties of andere gebieden;
2. Recht doen aan schaarste: meervoudig ruimtegebruik. Waar mogelijk moeten functies slim en met kwaliteit worden gecombineerd;
3. Recht doen aan eigenheid: gebiedskenmerken centraal. Beschermen en benutten wat er is en toevoegen wat past bij de waarde en het karakter van het gebied

De opgaven waar Nederland voor staat zijn gebundeld in drie 'bewegingen' die onderling sterk verbonden zijn:

1. Beweging naar een toekomstbestendig evenwicht tussen landbouw en natuur;
2. Beweging naar een klimaatneutrale en circulaire samenleving;
3. Beweging naar sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland.

### Nieuwe richting voor een innovatieve, duurzame en circulaire economie

De inzet is een toekomstbestendige economie die innovatief, duurzaam en circulair is, met een sterke positie van Nederland in een weerbaar Europa. Daarnaast wil het rijk dat de samenleving actief meedoet en meeprofiteert van de brede welvaart die wordt gecreëerd. Er is een sterk en concurrerend bedrijfsleven nodig om de collectieve voorzieningen in stand te houden, het welvaartsniveau te garanderen en om de transities te realiseren. Daarom moeten we bewust met de ruimte voor bedrijvigheid omgaan en bedrijven die bijdragen aan de toekomstige economie van Nederland waar mogelijk ruimtelijk faciliteren.

In de toekomstige economie van Nederland wil het rijk maximale economische, maatschappelijke, ecologische en sociale waarde creëren per gewerkt uur, binnen de planetaire grenzen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over het terugdringen van emissies, het duurzaam benutten van (primaire) grondstoffen die hernieuwbaar beschikbaar zijn en het duurzaam benutten van andere schaarse input, zoals bijvoorbeeld zoetwater. De focus ligt op voldoende kwalitatief hoogwaardige vestigingsmilieus voor de kennisintensieve industrie en dienstverlening, het inrichten en faciliteren van een circulaire en CO<sub>2</sub>-neutrale industrie, een goede inpassing van grootschalige bedrijfsvestigingen en om voldoende vestigingsmogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf.

Een van de aspecten van de transitie naar een duurzame economie is de afspraak om in 2050 een circulaire economie te realiseren. De circulaire economie draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering, een schoner milieu en schonere leefomgeving, herstel van biodiversiteit en grotere leveringszekerheid van grondstoffen. De transitie naar een circulaire economie is gericht op vier strategieën: een vermindering van het grondstoffengebruik, de substitutie van grondstoffen (het vervangen van primaire grondstoffen door secundaire grondstoffen en duurzame bio-grondstoffen), het verlengen van



---

de levensduur van producten die daardoor minder snel vervangen hoeven te worden en tot slot het hoogwaardig verwerken van producten aan het einde van de levensduur, waarbij de onderdelen van de producten worden hergebruikt.

Lokale en regionale bedrijventerreinen blijven ook op de lange termijn een belangrijke plek voor midden- en kleinbedrijf (mkb), de industrie buiten de vijf clusters (cluster 6) en de transitie naar een circulaire economie. Dit vraagt om (betaalbare) ruimte voor bijvoorbeeld bouw- en maakbedrijven. Bovendien is in met name de nabijheid van grote(re) steden blijvend behoefte aan praktische werkgelegenheid. Veel mkb-bedrijven zijn gevestigd op bedrijventerreinen die in toenemende mate onder druk staan om te transformeren tot woonwijk. Vanwege de woningbouwopgave staat ook de milieuruimte van dergelijke bedrijventerreinen onder druk. Hernieuwde aandacht voor de bestaande ruimte voor bedrijvigheid en de herontwikkeling hiervan is nodig. Naast de lokale bedrijventerreinen zal de circulaire economie ook ruimte vragen in woonwijken, nabij openbaar vervoerknooppunten en winkelgebieden. Om zo op een zo laag mogelijk schaalniveau de reparatie, inzameling en delen van producten mogelijk te maken en te stimuleren.

Voor een vitale en toekomstbestendige (regionale) economie is er voldoende ruimte voor grootschalige bedrijfsvestigingen nodig. Deze ontwikkellocaties kunnen worden benut om posities in waardeketens door te ontwikkelen, strategisch autonomer te worden, passend bij de regionale en provinciale ecosystemen. De kwalitatief passende ruimte voor grootschalige productiebedrijven, (circulair) bouwen, maakindustrie en fabrieken voor hernieuwbare energieproductie wordt schaars. Dit terwijl de vraag naar grootschalige ruimte aanwezig blijft, ingegeven door de verduurzaming van de industrie (circulair en energie), digitalisering, wonen en ons koopgedrag. Om ervoor te zorgen dat grootschalige bedrijfsvestigingen en distributiecentra met kwaliteit op de juiste plek worden gerealiseerd, zijn met provincies afspraken gemaakt en vastgelegd in een beleidslijn. Dit betekent alleen uitbreiding van bedrijventerreinen wanneer de maatschappelijke meerwaarde aangetoond is, waar mogelijk hergebruik van bestaande locaties, clustering langs internationale corridors en zorgvuldige en meervoudige inrichting bij nieuwbouw.

De transitie naar een innovatieve, duurzame en circulaire economie vraagt om het behouden en beter benutten van de bestaande werklocaties. Tegelijkertijd zien we dat de vraag naar ruimte voor economie groeit door de transities en de autonome groei van de economie. Daarnaast is er in de transitiefase naar een circulaire economie ook (structureel) meer (milieu-) ruimte nodig voor circulaire economische activiteiten. Omdat het lineaire en circulaire economische systeem tijdelijk naast elkaar bestaan is er ook (tijdelijke) schuifruimte nodig voor bedrijvigheid.

In de circulaire economie hebben we ruimte nodig voor inzamelen, logistiek, productie, reparatie, verwerking en gebruik om grondstofstromen, retourstromen, productieketens, het verwerken van biobased bouwmaterialen, reparatie en gebruik aan elkaar te koppelen tot een circulair systeem. Deze verschillende schakels moeten een plek krijgen en met elkaar verbonden worden.

### **Defensie**

Vrijheid, veiligheid en welvaart zijn niet vanzelfsprekend. De veiligheid van Europa staat onder druk sinds de Russische inval in Oekraïne in 2022. De wereldwijde veiligheidssituatie verslechtert door de gevolgen van klimaatverandering, hybride dreigingen, institutioneel wantrouwen, toenemende schaarste van grondstoffen en migratie. Ook een land als Nederland is dichterbij een oorlog dan het in lange tijd geweest is. Grootschalige militaire conflicten zijn weer voorstelbaar geworden. Nederland moet urgent voorbereid zijn op deze dreigingen, ook op de korte termijn. Woensdrecht is aangemerkt als vliegveld voor jachtvliegtuigen.

### **Toetsing**

Met Biobased Economy en Maintenance wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid ten aanzien van een circulaire samenleving en de behoefte aan meer ruimte voor het waarborgen van de nationale veiligheid; spin-off Woensdrecht. Daar is beperkt ruimte voor bedrijven die noodzakelijk zijn voor deze sector.

### 2.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwen leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over de volgende aspecten:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

#### Toetsing aan Bkl/instructieregels

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor Reinierpolder III bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor deze ontwikkeling relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat Reinierpolder III grotendeels is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Er zijn in het plangebied Reinierpolder III geen windturbines voorzien en gelet op de te verwachten bouwhoogten, vormt deze ontwikkeling geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

In Nederland zijn op de meeste plekken ook hyperscale datacenters uitgesloten. Deze zijn hier niet voorzien.

In paragraaf 2.4 wordt het de beoogde invulling van Reinierpolder III getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor zover andere instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor Reinierpolder III, vindt in een later stadium van de planvorming een afweging plaats.

#### Conclusie

*De beoogde ontwikkeling en invulling van Reinierpolder III past binnen de nationale belangen van de NOVI en de instructieregels van het Bkl.*

---

## 2.2 Provinciaal beleid

Het is belangrijk dat Noord-Brabant aantrekkelijk blijft voor ondernemers. De provincie werkt daarom aan een goed vestigingsklimaat en biedt ruimte voor innovatie. De provincie is mede verantwoordelijk voor regionale planning en programmering van bedrijventerreinen en werklocaties.

Het beleid voor bedrijventerreinen is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn de volgende, voor de ontwikkeling van Reinierpolder III relevante, beleidsuitgangspunten en regels vastgelegd.

### 2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Voor sommige ambities zijn regels nodig om deze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In volgende sub paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling van Reinierpolder III getoetst aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### 2.2.2 TAM-Omgevingsverordening (2023)

De TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld door Provinciale Staten. In de TAM-Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Deze zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ligt het projectgebied Reinierpolder III binnen de volgende voor deze ontwikkeling relevante werkingsgebieden:

- Beperkingen grootschalige logistiek (kaart 9): nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is alleen onder voorwaarden toegestaan. Grootschalige logistiek is hier niet voorzien.
- Landelijk gebied (kaart 5): stedelijke ontwikkelingen zijn alleen onder voorwaarden mogelijk.

### Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

Een deel van het projectgebied Reinierpolder III ligt in een attentiezone, maar er worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt.

## **Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

Lid 1 Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3 Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en
- b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:
  1. bedrijfswoningen;
  2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
  3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

## **Toetsing**

De beoogde ontwikkeling Reinierpolder III past binnen de regionale afspraken die provinciaal zijn afgestemd. Er wordt geborgd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Ook worden regels gesteld ten aanzien van zaken zoals klimaat, duurzame energie en kavelomvang. Ook worden geen functies mogelijk gemaakt die een effectief gebruik voor bedrijven beperken. Reinierpolder III beschikt over een directe afslag met de A4 en is daarom ook goed aangesloten op het bovenregionale wegennet. Om de bereikbaarheid verder te verbeteren willen de gemeenten de mogelijkheden in beeld brengen voor realisatie van een mobiliteit-hub.

Er is een concrete ruimtevraag. Het is niet mogelijk om een bedrijventerrein in de beoogde omvang binnenstedelijk op te vangen. Daarnaast gelden altijd de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

## **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9), en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

## **Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit**

Lid 1 Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2 Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8 ;
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .

## **Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2 Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

### **Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering**

Lid 1 Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2 Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving .

Lid 3 Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

### **Artikel 5.10 Meerwaardecreatie**

Lid 1 Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeoid zijn.

Lid 2 De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

### **Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap**

Lid 1 Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2 Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3 Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;

- 
- e. het slopen van bebouwing ;
  - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
  - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4 Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

### **Toetsing**

De in het voorgaande beschreven aspecten zullen in het kader van het wijzigen van het omgevingsplan, waarin de beoogde ontwikkeling wordt uitgewerkt, nader moeten worden gemotiveerd.

### **Conclusie**

*Op basis van het voorgaande kan echter per saldo worden verondersteld dat de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Reinierpolder III past binnen het provinciaal beleid.*

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regionale afspraken bedrijventerreinen Noord-Brabant

Goede bedrijfslocaties zijn goed bereikbaar, op een plek waar mensen willen werken en in de buurt van bedrijven die elkaar aanvullen en versterken. Tegelijk is het belangrijk om overaanbod of leegstand te voorkomen: die plekken kunnen verouderen en hun kwaliteit verliezen. Zo zorgen we dat we goed omgaan met de schaarse ruimte.

Om dit in goede banen te leiden, maken gemeenten onderling en met de provincie afspraken over werklocaties in Noord-Brabant. Dat gebeurt in vier regio's: West-Brabant, Hart van Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De regio's maken afspraken over nieuwe en bestaande locaties, over onderwerpen als verduurzaming en over hun manier van samenwerking en afstemming.

Een belangrijke afspraak is dat er pas wordt gestart met de ontwikkeling van een nieuwe locatie, wanneer er een concrete ruimtevraag in beeld is. Heeft een initiatiefnemer een vestigings- of ruimtevraag? Dan wordt eerst gekeken naar een passende plek op een bestaande locatie in de regio. Is die er niet, dan wordt binnen de regio afgesproken of een bestaande locatie kan worden uitgebreid of een nieuwe locatie kan worden ontwikkeld. Zo wordt overaanbod en leegstand voorkomen.

Ook in de Provinciale Omgevingsverordening staat dat gemeenten en provincie samen afspraken moeten maken over werklocaties. Een in een (wijziging) omgevingsplan beoogde ontwikkeling moet passen binnen de gemaakte afspraken. De strategische meerwaarde van een nieuw bedrijventerrein dient te worden aangetoond aan de hand van een Integraal Afwegingskader. Voor Reinierpolder III is dit verantwoord in de Gezamenlijke en adaptieve strategische programmering voor bedrijventerreinen op de Brabantse Wal (oktober 2021).

Tijdens de West-Brabantse Regiodag op 7 juni 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant de gemeente Steenberg de programmastatus verleend voor de realisatie van 20 ha uitgeefbaar regionaal bedrijventerrein en 10 ha uitgeefbaar lokaal bedrijventerrein.

### 2.3.2 Programmering bedrijventerreinen Brabantse Wal Afsprakenkader (Definitief 23 december 2021)

De Brabantse Wal-gemeenten Bergen op Zoom, Steenberg en Woensdrecht werken in het kader van Veerkrachtig Bestuur samen om de kansen te verzilveren op het gebied van duurzame economische ontwikkeling. De samenwerking draagt onder meer bij aan de versterking van de arbeidsmarkt en het creëren van een sterk en toekomstbestendig vestigingsklimaat. In dit kader hebben de Brabantse Wal-gemeenten aangegeven te streven naar het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein, complementair aan de topsectoren Aerospace-maintenance, Agrofood en Biobased Economy in de regio. De ontwikkeling is niet alleen nodig om de groei vanuit het bedrijfsleven op te kunnen vangen, maar ook om maatschappelijke- en verduurzamingsvraagstukken op de Brabantse Wal aan te jagen.

Reinierpolder III is de enige kansrijke locatie om op korte en/of middellange termijn in de regionale marktvrage te kunnen voorzien. Reinierpolder III is een kansrijke locatie omdat het een uitbreiding betreft van een goed functionerend bestaand bedrijventerrein (Reinierpolder I & II). Daarnaast is het goed bereikbaar met de ligging direct aan de snelweg A4 tussen de internationale zeehavens van Antwerpen en Rotterdam. De bestaande ontsluitingen kunnen benut worden om de locatie duurzaam bereikbaar te maken. Te denken valt aan de bereikbaarheid van het terrein middels het OV, fietsverbindingen en/of deelmobiliteit.

De regionale programmering van bedrijventerreinen is hierbij een belangrijk instrument. De Brabantse Wal-gemeenten programmeren voor de regionale behoefte samen in totaal 45 hectare:

- 10 hectare Oude Molen
- 10 hectare Reinierpolder III lokaal
- 5 hectare Driehoeven III Woensdrecht
- 20 hectare Reinierpolder III regionaal



Figuur 2.1: Ruimtelijke vertaling bedrijventerreinen Brabantse Wal en Ruimtelijke schets Reinierpolder III

Omdat de bedrijvigheid op het terrein werkt aan de groene economie wordt uitgegaan van een ruimtelijk ontwerp waarin duurzaamheid een leidend principe is. Dit kan zich vertalen in een ontwerp met aandacht voor biodiversiteit, waterberging en duurzame energie. De uitwerking van Reinierpolder III is gericht op zowel de regionale behoefte (ca. 20 ha) als op de lokale behoefte (ca. 10 ha). Deze hebben nadrukkelijk samenhang ten aanzien van uitstraling, stedenbouwkundig en planologisch proces gekoppeld aan de infrastructurele voorzieningen die hiervoor nodig zijn.

### Toetsing

De ontwikkeling met een regionaal bedrijventerrein gericht op drie specifieke sectoren: Aerospace-maintenance, Agrofood en Biobased Economy, geeft invulling aan de actuele regionale afspraken over bedrijventerreinen West Brabant.

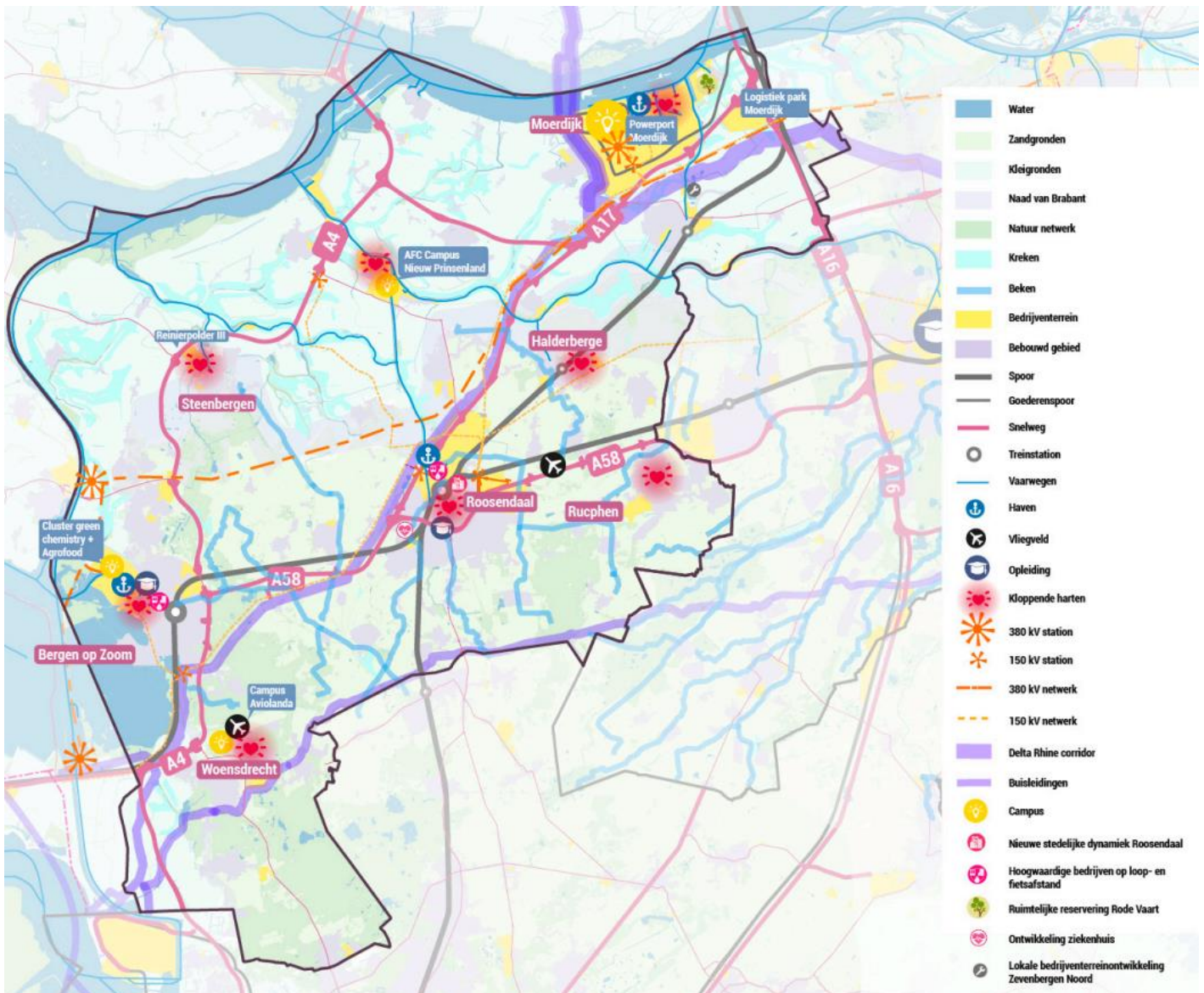
#### 2.3.3 Regionale investeringsagenda Stedelijke Regio West-Brabant West (concept, mei 2024)

West-Brabant West heeft de ambitie om koploper te worden in circulaire ketens, chemie, maintenance en plantbased economie. Vergroening en vernieuwing van de economie is dan ook één van de opgaven op de regionale agenda van de RWB. De gemeenten Steenbergen, Bergen op Zoom en Woensdrecht hebben bewust gekozen om bestuurlijk verantwoordelijkheid te nemen voor deze opgave. Eén van de doelen van dit programma is om meer synergie te bereiken tussen de groene plantaardige ('plantbased') economie en de samenhangende regio's, sectoren, organisaties en andere gremia.

Op vijf plekken in de regio (Roosendaal, Bergen op Zoom, Moerdijk, Steenbergen, Woensdrecht) zet de regio in op de ontwikkeling van stevige 'kloppende harten' gericht op voor agrifood, groene chemie, duurzame logistiek, circulaire economie, luchtvaartmaintenance en energie. In Steenbergen gaat het specifiek om AFC Dinteloord, Cosun Innovation Center (agri-food) en de ontwikkeling van het strategisch bedrijventerrein Reinierpolder III, dat voor het regionale deel is gericht op Agrofood, Biobased en Maintenance.



De ambitie is dat bedrijven op dit regionaal bedrijventerrein streven naar circulariteit zoals het uitwisselen van reststromen, het collectief opwekken van energie of andere vormen van circulariteit. Geografisch gezien is er genoeg mogelijkheid om de bedrijven in deze sectoren de ruimte te geven om goed te functioneren.



Figuur 2.2: kaart economie (bron: regionale investeringsagenda West-Brabant West)

Een ander regionaal doel is het verbeteren van de bereikbaarheid van werklocaties; een HOV-oplossing voor de westrand van de regio. De regio wil de economische en toeristische hotspots van de regio slim en multimodaal verbinden. Bedrijventerrein Reinerpolder III wordt ook hier specifiek benoemd.

### Toetsing/conclusie

De beoogde ontwikkeling van Reinerpolder III (Agrofood, Biobased en Maintenance) is onderdeel van een van de vijf 'kloppende harten' die de regio wil ontwikkelen en past binnen c.q. is een uitwerking van het regionaal beleid/de regionale afspraken.

## 2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> bvo, meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo bebouwing of een functie die geleet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan (het vigerende voormalig bestemmingsplan) is vertrekpunt in de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het projectgebied Reinierpolder III heeft op dit moment grotendeels een agrarische bestemming. In dit geval is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom dient de behoefte gemotiveerd en beschreven te worden en de locatiekeuze gemotiveerd.

### 2.4.1 Beschrijving/motivering behoefte

De behoefte aan het regionale bedrijventerrein Reinierpolder III is beschreven/gemotiveerd in een aantal bronnen.

#### Gezamenlijke en adaptieve strategische programmering voor bedrijventerreinen op de Brabantse Wal (oktober 2021)

In oktober 2021 is een Gezamenlijke programmering voor bedrijventerreinen op de Brabantse Wal opgesteld, met daarin een kwalitatieve onderbouwing voor het nieuwe strategische subregionale bedrijventerrein Reinierpolder III.

De Brabantse Wal kent een sterke aanwezigheid van de topsectoren biobased economy, agrofood, logistiek en maintenance. De bedrijventerreinen leveren een belangrijke bijdrage aan het creëren van het hoogwaardige vestigingsklimaat dat nodig is voor de verdere ontwikkeling van deze speerpunten en clusters. Er zijn vier economische hotspots die beschouwd kunnen worden als de aanjagers en magneten voor verdere ontwikkeling van de speerpunten:

- Agrofood Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC): een grootschalige en duurzame vestigingslocatie voor innovatieve bedrijven uit en gelieerd aan de agro- en levensmiddelensector;
- Business Park Aviolanda: een uniek bedrijvencluster van primair luchtvaart gerelateerde bedrijven en MRO-activiteiten (onderhoud, reparatie en revisie);
- Green Chemistry Campus: een groeiende biobased campus in het hart van industriecomplex Theodorushaven in Bergen op Zoom;
- Delta Agrifood Business (DAB): een vernieuwende ontmoetingsplaats, opleidingscentrum en onderzoeks- en ontwikkelingsfaciliteit voor de agrofoodsector.

De aanwezigheid van deze onderscheidende economische hotspots in de regio in combinatie met een krachtig MKB in de regio maakt dat er sprake is van een economische groeipotentie, zowel op basis van de door groei van gevestigde bedrijven als op basis van het aantrekken van vernieuwende bedrijvigheid van buiten de regio. Bovendien is een belangrijk deel van het MKB in de drie gemeenten sterk verbonden zijn met de bedrijvigheid in de topsectoren (ca. 40%). Zo zijn er op de reguliere gemengde bedrijventerreinen ook veel hoogwaardige en specialistische bedrijven gevestigd, die toeleverancier zijn of specifieke ondersteunende diensten leveren aan toonaangevende bedrijven in deze topsectoren.

Om deze economische potentie van de regio te kunnen verzilveren, hebben de Brabantse Wal gemeenten een gezamenlijke visie geformuleerd in de notitie 'Strategische Uitgangspunten Brabantse Wal'. Hierin wordt tevens een visie geformuleerd over de additionele behoefte aan bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar. De strategische notitie is begin 2020 opgesteld door Buck Consultants International (BCI) en is in april van dat jaar in de colleges van de gemeenten vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat er in de periode tot 2030 onvoldoende bedrijventerrein is geprogrammeerd in de Brabantse Wal gemeenten. Er wordt een forse uitbreidingsvraag voor bedrijventerrein verwacht van 36 hectare tot 55 hectare voor de periode 2020-2030. Hierin is de vraag naar thematische werklocaties, de vervangingsvraag en incidentele ruimtevragers van buiten niet meegenomen.

Om deze vraag te kunnen accommoderen, is het nodig om nieuwe bedrijventerreinen op vraaggerichte wijze te ontwikkelen. Voor een deel kan de vraag opgevangen worden door op lokaal niveau kleinschalige uitbreidingen te realiseren. Dit biedt echter geen structurele oplossing voor de vraag naar middelgrote bedrijfslocaties. Hiervoor wordt door de drie Brabantse Wal-gemeenten ingezet op uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder, direct aan de A4 ter hoogte van de kern Steenbergen.

De strategische meerwaarde van een nieuw bedrijventerrein moet worden aangetoond aan de hand van een Integraal Afwegingskader. In de notitie is de ontwikkeling getoetst aan de zeven elementen van het integraal afwegingskader:

1. Bijdrage van Reinierpolder III aan het Toekomstbeeld Bedrijventerreinen West-Brabant;
2. Aansluiting bij opgaven in vraagprognose Provincie Noord-Brabant;
3. Aansluiting bij (sub)regionale en lokale behoefte en bestuurlijke draagvlak;
4. Bijdrage aan maatschappelijke opgaven en belangrijke transitie's;
5. Verbinding met bestaande omliggende bedrijventerreinen;
6. Mogelijkheden voor duurzame en multimodale bereikbaarheid;
7. Haalbaarheid en realisme van de ontwikkeling.

Bedrijventerrein Reinierpolder III is niet alleen nodig om de groei vanuit het bedrijfsleven op te kunnen vangen, maar ook om maatschappelijke- en verduurzamingsvraagstukken op de Brabantse Wal aan te jagen. De ontwikkeling van Reinierpolder III sluit goed aan op de belangrijke hoofdthema's van het Integraal Afwegingskader. De ontwikkeling is ook duurzaam vanuit ruimtelijk perspectief, omdat het gaat om de uitbreiding van een goed functionerend bestaand bedrijventerrein, op een strategische locatie.

#### Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (september 2022)

Elke 4 jaar brengt de provincie een prognose uit over de ruimtebehoefte van bedrijven in Noord-Brabant. Per saldo raamt de provincie de behoefte in West-Brabant tot en met 2030 op 45 tot 145 ha bedrijventerrein (tabel 35). Na 2031 is er bovendien nog aanzienlijke doorgroei van de ruimtevrage (35 tot 122 ha t/m 2040).

**Tabel 35: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding per subregio in netto hectare in West-Brabant**

Subregio	Totale ruimtevrage 2022 t/m 2030 EIB laag	Totale ruimtevrage 2021 t/m 2030 EIB hoog	Hard planaanbod	Behoefte
Land van Heusden Altena	18	24	2	+16 tot +22
West-Brabant-Oost	161	208	36	+124 tot +172
Westhoek	138	177	235	-97 tot -58
Zandgemeenten	13	18	12	+2 tot +6
<b>Totaal West-Brabant</b>	<b>330</b>	<b>428</b>	<b>285</b>	<b>+45 tot +142</b>

(Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant)

De Brabantse behoefteraming geeft inzicht in de autonome en beleidsneutrale uitbreidingsvraag vanuit de speerpuntsectoren (clusters), waaronder Agrofood, Biobased en Maintenance. De vraagraming naar clusters heeft wel een meer indicatief karakter, aangezien er enige overlap zit in activiteiten tussen de clusters. De vraag vanuit de verschillende clusters kan

daarom ook niet zonder meer bij elkaar opgeteld worden. Indicatief is er echter sprake van zo'n 70 tot 90 ha autonome uitbreidingsvraag vanuit de drie speerpuntsectoren in West-Brabant. Dat is zo'n 25% van de totale geraamde uitbreidingsvraag in de regio t/m 2030.

**Tabel 31: Uitbreidingsvraag naar cluster in West-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030**

Cluster ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
Agro & Food		34	42
Biobased		20	27
HTSM		51	83
Lifesciences		2	3
Maintenance		15	21
Logistiek		97	107

(Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant)

In Steenbergen bestaat het harde planaanbod uit AFC Nieuw-Prinsenland, met 35,4 ha uitgeefbaar terrein (tabel 33). Deze is alleen geschikt voor het 'campus' werkmilieu. Er is een tekort aan ruimte in het reguliere segment.

**Tabel 33: Hard planaanbod (>1 ha) markregio West-Brabant en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Subregio Westhoek							
Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	35,4	✓	✗	✗	✗	✗

(Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant)

Er is dus behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande harde plannen.

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in West-Brabant, zoals Reinierpolder III. Op basis van de prognoses kan dit terrein worden ontwikkeld bij/gericht op een concrete marktvrage ten behoeve van de lokale behoefte. Het regionale deel is aangemerkt als overig plan/strategische reserve.

**Tabel 34: Zacht planaanbod in regio West-Brabant per 1-1-2022\***

Gemeente	Bedrijventerrein	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvrage (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserve
Steenbergen	Reinierpolder III		10	20
Steenbergen	Reinierpolder			3

(Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant)

Het rapport concludeert dat er een algemene behoefte is aan uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerrein in het gebied Brabantse Wal en dat er daarnaast specifiek behoefte is aan ruimte voor Agrofood, Biobased en Maintenance. De beoogde ontwikkeling van Reinierpolder II is gericht op deze behoefte.

#### Onderbouwing behoefte regionaal bedrijventerrein Brabantse Wal (STEC, maart 2023)

De economie in de Brabantse Wal gemeenten kent een sterke oriëntatie op de drie speerpuntsectoren Aerospace Maintenance, Agrofood en Biobased. Deze drie speerpuntsectoren zijn wijd verspreid door de regio. De regio Brabantse Wal zet in op groei van de economie met een programmatische aanpak Bedrijventerreinen Brabantse Wal. Het programma is gericht op een gezamenlijke aanpak en complementariteit van de bedrijventerreinen, zowel van de lokale vraaggerichte bedrijventerreinen als de specials (Avirolanda, Green Chemistry Campus en AFC Nieuw Prinsenland).

In de regio is een heldere werkwijze afgesproken voor de vraaggerichte ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Onderdeel hiervan is het doorlopen van een integraal afwegingskader. Dit afwegingskader is doorlopen en daarbij is contact geweest met alle relevante partijen in de regio, zoals de RWB, de ambtelijke werkgroep Programmering en de provincie. Het resultaat is regionaal ingebracht om zo een formele programmastatus te verkrijgen voor het regionale bedrijventerrein. De provincie heeft om een extra verdieping van de onderbouwing gevraagd. Dit onderzoek voorziet daar in.

Dit rapport onderbouwd de behoefte aan regionaal bedrijventerrein Brabantse Wal. Binnen de regio zijn er drie specifieke (thematische) locaties (de zogenaamde ‘specials’) gericht op Bio Based en Agrofood:

- de Green Chemistry Campus (Bergen op Zoom)
- AFC Nieuw Prinsenland (Steenbergen)
- Business Centre Treeport (Zundert).

Voor de speerpuntsector Aerospace Maintenance gaat het om Aviolanda (Woensdrecht).

Deze terreinen, hebben hun eigen specifieke accenten en profiel binnen de speerpuntsectoren en er gelden thematische filters om voor vestiging in aanmerking te komen. De restruimte op deze locaties is beperkt. Op Aviolanda gaat het nog om 4 ha. Op de Green Chemistry Campus om nog 1 ha aan ontwikkelruimte. Op het AFC is op het eerste gezicht nog relatief veel ruimte (25 ha netto uitgeefbaar), maar 60% hiervan ligt onder optie en wordt naar verwachting snel uitgegeven gezien een positief advies van de vestigingscommissie.

Het beoogde terrein Reinierpolder III is aanvullend aan deze ‘specials’ en biedt vooral ruimte aan bedrijven die zouden passen bij het profiel van de ‘specials, maar waarvoor hier geen ruimte (meer) is. STEC berekent de behoefte voor Reinierpolder III op in totaal zo’n 22 tot 30 ha netto. Dat is de vraag vanuit het Brabantse deel van de marktregio van Reinierpolder III (20 tot 27 ha netto) en de vraag vanuit het Zeeuwse (Tholense) deel (2 tot 3 ha netto). Het gaat daarbij om de vraag vanuit de schil 2 bedrijven, waarmee sprake is van een (hoofdzakelijk) complementaire doelgroep ten opzichte van de drie specials.

**Tabel 8: Uitbreidingsvraag naar clusters Agrofood, Biobased en Maintenance in marktregio, verdeeld naar schillen in het cluster (door afrondingen kunnen kleine verschillen ontstaan)**

Cluster ▼	Schil 1	Schil 2	Schil 3
Agro & Food	1 – 2,5 ha	10 – 13 ha	0 – 1 ha
Biobased	1 – 2 ha	6 – 8 ha	0 – 1 ha
Maintenance	0,5 – 1 ha	4 – 6 ha	0 – 1 ha
<b>Totaal</b>	<b>2,5 – 5,5 ha</b>	<b>20 – 27 ha</b>	<b>0 – 3 ha</b>

(Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant)

Hoewel het zwaartepunt van de vraag voor Reinierpolder III in de primaire marktregio ligt, ziet STEC dat er vanuit de topsectoren Agrofood, Biobased en Aerospace Maintenance ook mogelijkheden voor extra vraag van buiten de regio (op deze sectoren). Het onderzoek concludeert dat met de ontwikkeling van 20 ha regionaal bedrijventerrein wordt voorzien in de marktregio en dat er hiermee ook regionaal schuifruimte ontstaat voor bedrijven.

Reinierpolder III wordt complementair aan de bestaande toplocaties. Het voorziet daarmee in een concrete behoefte aan nieuw aanbod en schuifruimte in de regio. Naar verwachting zal dit niet leiden tot (extra) leegstand binnen de bedrijventerreinenmarkt in de marktregio. Bovendien is de druk op de ruimte op bedrijventerreinen in de marktregio momenteel hoog. De leegstand in bedrijfsvastgoed binnen de marktregio is met 1,6% zeer beperkt. De ontwikkeling van Reinierpolder III zal dus niet leiden tot negatieve ruimtelijke effecten.

## Beoogd profiel bedrijventerrein Reinierpolder III

### *Locatiekenmerken bedrijventerrein Reinierpolder III*

Het beoogde bedrijventerrein 'Reinierpolder III' is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder en is voorzien tussen Reinierpolder II en de snelweg A4. Het terrein vormt daarmee een logische afronding van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder.

Het terrein heeft een netto omvang van ca. 30 hectare. Het betreft:

- Ca. 10 hectare voor het lokaal MKB, als uitbreiding van Reinierpolder I en II;
- Ca. 20 hectare ten behoeve van de regionale strategische vraag.

Dit strategische regionale profiel betreft het opvangen van de (toekomstige) ruimtevraag van hoogwaardige productie- en verwerkingsbedrijven, distributie, logistiek en dienstverlening binnen de topsectoren Agrofood, Biobased Economy en Aerospace Maintenance te kunnen faciliteren in de regio, aanvullend aan de terreinen die zijn aangeduid 'specials'. Reinierpolder III biedt daarmee ruimte aan hoogwaardige bedrijven gekoppeld op het gebied van Biobased, Aerospace Maintenance en Agrofood (gerelateerde) bedrijven, die niet passen binnen de specifieke vestigingsvoorwaarden van AFC Prinsenland, Green Chemistry Campus of Aviolanda. Daarnaast dient het terrein als doorgroeiplek voor bedrijven die de specials ontgroeien.

De complementariteit van Reinierpolder III wordt o.a. geborgd via kavelgrootte en milieucategorie. Zo richt het terrein zich op bedrijven van minimaal 0,5 ha tot 2,5 ha per kavel. Alleen bij uitzondering is maximaal 5 ha kavelgrootte mogelijk. Daarmee onderscheidt Reinierpolder III zich van de lokale bedrijventerreinen en het AFC waar grote kavels (2 tot 10 ha) worden aangeboden. Uitgangspunt is bedrijvigheid met een beperkte milieuhinder. De maximale milieubelasting van de direct toegelaten bedrijven komt overeen met de onder de Wro gebruikelijke milieucategorie 3.2. Hiermee onderscheidt het terrein zich van het AFC of de Green Chemistry Campus, waar bedrijven met een hogere milieuhinder rechtstreeks zijn toegelaten.

### **2.4.2 Waaron niet binnen bestaand stedelijk gebied**

Het is niet mogelijk om 30 ha netto en ruim 40 hectare bruto bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De geprognosticeerde uitbreidingsvraag in de regio is bovendien nog groter, met in totaal 45 tot 145 ha bedrijventerrein tot en met 2030. Ook daarna is er behoefte aan uitbreidingsruimte voor bedrijventerrein.

Er is geen actuele plancapaciteit beschikbaar voor bedrijven uit de doelgroep voor het regionaal bedrijventerrein.

### **Conclusie**

*De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is regionaal afgestemd.*

## 3. RUIMTELIJKE BELEIDSUITWERKING:

### 3.1 Stedenbouwkundig plan

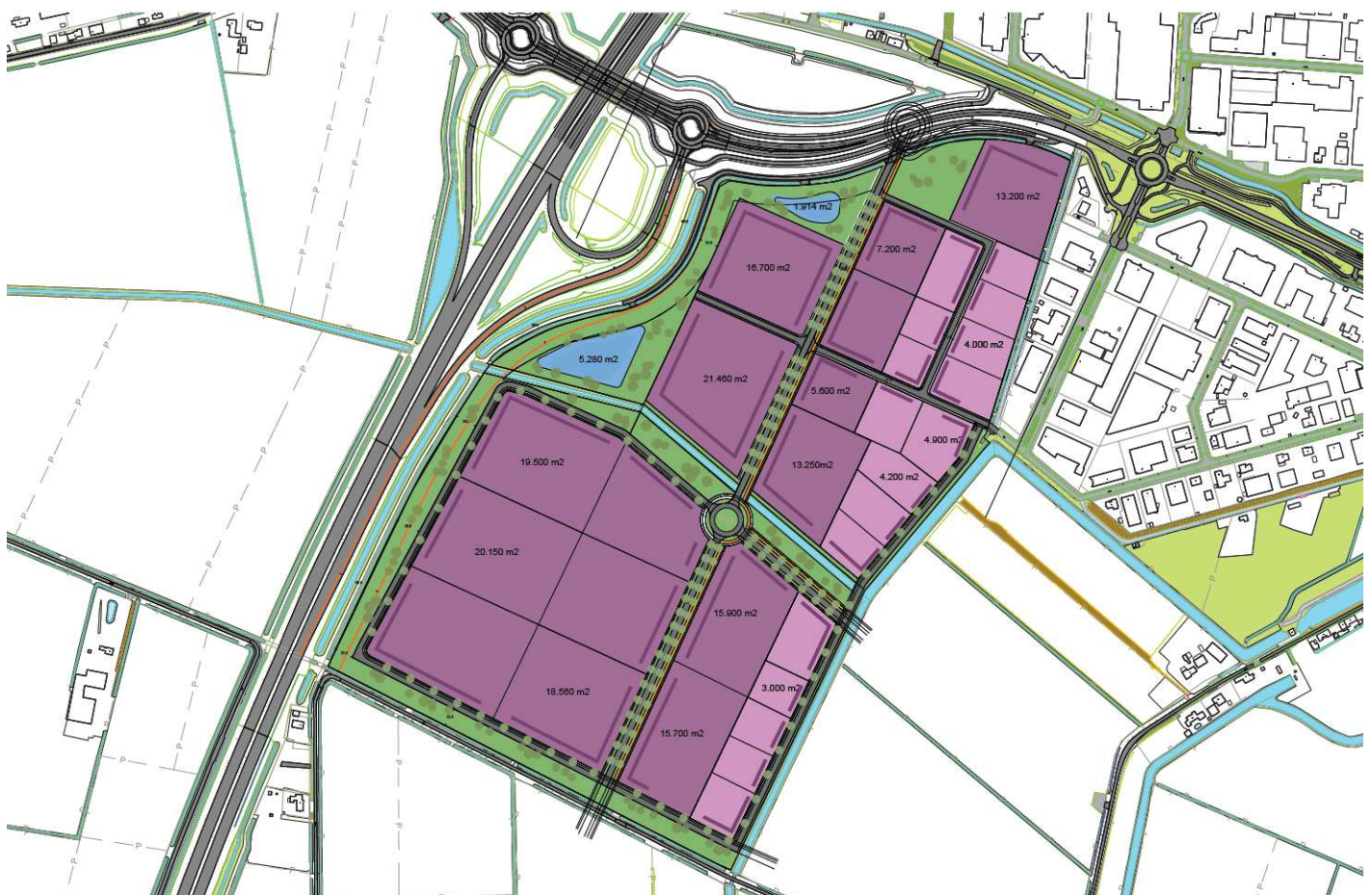
Reinierpolder III is een zichtlocatie langs de A4 en vormt een nieuwe aantrekkelijke entree van de kern Steenbergen. Bedrijven presenteren zich op deze zichtlocatie, groen ingepast in het oorspronkelijke landschap.

Reinierpolder III heeft een tweeledig profiel, zowel gericht op lokale bedrijven als op de regionale vraag:

- Ongeveer 10 hectares betreffen een lokaal MKB-terrein (ca. 10 ha), met relatief kleine kavels van 1.500 tot 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ongeveer 20 hectares betreffen een regionaal terrein gericht op het opvangen van hoogwaardige productie- en verwerkingsbedrijven, distributie, logistiek en dienstverlening binnen de topsectoren Agrofood, Biobased Economy en Aerospace Maintenance vanuit de regio.

#### 3.1.1 Hoofdopzet van het plan

Het ruimtelijk raamwerk van Reinierpolder III bestaat uit een robuuste groenstructuur en wegenstructuur. Binnen dit ruimtelijk raamwerk is ruimte voor zowel lokale als regionale bedrijvigheid. Binnen het ruimtelijk raamwerk is er een verkaveling gesuggereerd die flexibel is van opzet, zodat kan worden ingespeeld op dit tweeledige profiel. Kavels kunnen samengevoegd of gesplitst worden. Aan de westzijde van het bedrijventerrein is ruimte voor regionale bedrijfskavels vanaf 0,5 tot maximaal 2,5 ha. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een hoog ambitieniveau voor wat betreft hoogwaardige bedrijven met een representatieve en duurzame uitstraling. De structuur van de lokale bedrijven van Reinierpolder 1 en 2 is doorgezet aan de oostrand van Reinierpolder III.



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP | CENTRALE ROTONDE  
BEDRIJVENTERREIN REINIERPOLDER III | STEENBERGEN

0 25 50 100 200m

Figuur 3.1 Stedenbouwkundig ontwerp (met centrale rotonde)

### 3.1.2 De groenstructuur

#### *Landschappelijk raamwerk*

Het stedenbouwkundig ontwerp is ingepast in de bestaande polder binnen het Landschappelijk raamwerk. Dit vormt, samen met de randvoorwaarden voor o.a. de aanwezige ecologische verbindingzone en de opvang en berging van water, de basis voor dit nieuw werklandschap.

#### *Ecologische Verbindingzone en groenblauwe structuur*

In en rondom Steenbergen zijn gebieden aanwezig behorend bij Natuurnetwerk Brabant. Deze natuurgebieden worden onderling met elkaar verbonden door ecologische verbindingzones (EVZ's). Door dit netwerk kunnen flora en fauna zich gemakkelijker verplaatsen en verspreiden, wat bevorderend is voor de biodiversiteit. De door het gebied lopende ecologische verbindingzone is integraal opgenomen in het ruimtelijk plan. Aan de west- en zuidzijde van Reinierpolder III wordt de EVZ ingericht.. Een deel van de EVZ wordt ingericht als een natte zone en deel als droge zone.

De centrale A-watergang in het plan wordt behouden en versterkt als groenblauwe structuur. Daarnaast worden de bestaande watergangen rondom het bedrijventerrein behouden. De waterbergingsopgave voor Reinierpolder III bedraagt, gebaseerd op de voorliggende verkaveling, 15.982 m<sup>3</sup>.

In het profiel van de ontsluitingswegen zijn groenstroken met boom- en laanbeplanting opgenomen. Hierdoor krijgt de openbare ruimte, in samenhang met een verplichte haag op de perceelsgrens van de bedrijfskavels, een hoogwaardige uitstraling die ook de biodiversiteit bevordert en hittestress tegengaat.

#### *Oriëntatie en landschappelijke inpassing*

Gelet op de ligging aan de snelweg en één van de radialen van de historische kern is het uitgangspunt dat bebouwing zich naar buiten dient te richten en dat de bebouwing en de omringende buitenruimten een representatief karakter krijgen. Aan de noordzijde is een stedenbouwkundig accent gewenst om Steenbergen te markeren. Bij de overige randen, die veelal aan het landschap grenzen, staan bedrijven ook met de voorzijde naar het landschap gericht. Deze randen krijgen een landschappelijke inpassing ofwel door middel van de EVZ, ofwel door een (smalle) groenzone met opgaande beplanting.

### 3.1.3 De ontsluitingsstructuur

#### *Ontsluitingsstructuur*

Reinierpolder beschikt over een directe afslag met de A4 en is daarom ook goed aangesloten op het bovenregionale wegennet. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een robuuste ontsluitingsstructuur, vormgegeven als een assenkruis, binnen het terrein en aansluiting op de Zeelandweg-Oost. De exacte positie en aansluiting op de Zeelandweg-oost dient nog nader bepaald te worden.

Daar waar de twee verkeersassen kruisen komt een rotonde, direct ten zuiden van de centrale A-watergang. Secundaire wegen maken een verbinding met het bestaande bedrijventerrein ten oosten, zorgen voor ontsluiting van de bedrijfspercelen en liggen aan de randen van het plangebied waar bedrijven een representatieve voorzijde krijgen aan het landschap en zichtlocaties (A4). Deze is zodanig robuust en gedimensioneerd dat het in de toekomst eventueel koppelen aan de randweg West, waarbij de hoofdontsluiting een onderdeel vormt van deze randweg West, niet wordt belemmerd.

- Het totale profiel van de hoofdontsluiting is 22,0 meter breed en bestaat naast de rijbaan uit een groene berm met laanbomen, een fietspad in twee richtingen en voetpaden
- De rijbaan een profiel van 7,5 meter waardoor deze geschikt is als route voor landbouwverkeer.



### *Verkeersgeneratie*

Voor de berekening van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen van de CROW publicatie ASVV 2021 (p. 219, 220) gebruikt.

- Het regionale deel van Reinierpolder III is in deze categorisering onder te brengen in de categorie hoogwaardig bedrijventerrein, met een verkeersgeneratiecijfer van 208 motorvoertuigen (hierna te noemen: mvt) per etmaal per netto ha bedrijventerrein per weekdag.
- het lokale deel van Reinierpolder III is onder te brengen onder de categorie gemengd terrein met een verkeersgeneratie van 158 mvt/etmaal per netto ha bedrijventerrein per weekdag.

De verkeersgeneratie voor Reinierpolder III bedraagt, gebaseerd op de onderverdeling lokaal Reinierpolder III en regionaal Reinierpolder III, 5.685 mvt/etmaal per weekdag. De capaciteit van de nieuwe (hoofd)wegenstructuur van Reinierpolder III, met een nieuw een toekomstbestendige aansluiting op de Zeelandweg-Oost, kan dit aantal verkeersbewegingen verwerken. Ook leidt deze verkeerstoename op de Zeelandweg-Oost richting de Rijksweg A4 visa versa niet tot congestie.

### *Parkeren*

Uitgangspunt is dat het benodigd aantal parkeerplaatsen op de eigen bedrijfskavel dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden. Dit betekent dat er in de openbare ruimte in Reinierpolder III geen parkeervoorzieningen, ook niet voor vrachtwagens, worden aangelegd.

Voor het bepalen van de parkeernorm voor bedrijven op eigen terrein wordt gebruik gemaakt van de kengetallen die worden gehanteerd in de ASVV 12 (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de Bebouwde Kom) van de CROW. De gemeente Steenberghe kan op basis van de omgeving adressendichtheid worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' (500–1.000 adressen per km<sup>2</sup>). Op basis van deze gegevens kunnen de juiste parkeercijfers worden gehanteerd voor de bedrijven die zich op Reinierpolder III nieuw willen vestigen.

### *Mobiliteits-hub*

Reinierpolder beschikt over een directe afslag met de A4 en is daarom ook goed aangesloten op het bovenregionale wegennet. Om de bereikbaarheid verder te verbeteren willen de gemeenten de mogelijkheden in beeld brengen voor realisatie van een mobiliteit-hub.

### **3.1.4 Stikstof**


Beoogd bedrijventerrein Reinierpolder III heeft een profiel als hoogwaardig bedrijventerrein en ligt op ruime afstand van stikstofgevoelige Natura2000 gebieden. Het nabijgelegen Natura 2000 gebied Kramer-Volkerak is niet stikstof gevoelig. Door de directe ontsluiting aan de A4 zal de verkeersgeneratie van het terrein naar verwachting opgaan in het heersend verkeersbeeld. Bij de uitwerking in de wijziging van het omgevingsplan zal stikstof nader worden onderzocht en onderbouwd.

## **3.2 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van het verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld, waarin het verkavelingsplan financieel is vertaald. Daarbij zijn de kosten en opbrengsten getaxeerd en geraamd en in de tijd gezet (gefaseerd).

Door middel van de dynamische eindwaardeberekening is tegen actueel prijspeil (1-1-2024) een resultaat gepresenteerd op netto contante waarde (NCW). De netto contante waarde (NCW) is een financiële maatstaf die wordt gebruikt om de huidige waarde van toekomstige kasstromen te bepalen. Het geeft aan hoeveel een investering of project vandaag waard is, rekening houdend met alle kosten en opbrengsten in de toekomst, nadat deze zijn omgerekend naar de huidige waarde.

De grondexploitatie voor Reinierpolder III leidt op basis van de huidige doorberekening tot een resultaat van € 12.976.000,- op eindwaarde per 31-12-2034. Het resultaat op netto contante waarde bedraagt € 10.436.000,- per 1-1-2024. In de



grondexploitatie is voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. Deze is daarom niet bijgevoegd.

### **Risicoanalyse**

Voor Reinierpolder III, is als integraal onderdeel van de grondexploitatie, een risicoanalyse opgesteld. Daarbij zijn de risico's, die zich tijdens de ontwikkeling en realisatie van Reinierpolder III kunnen voorkomen, benoemd en gecategoriseerd naar economisch, fasering, juridisch, technisch, maatschappelijk, politiek, ruimtelijk, wet- en regelgeving, of organisatorisch. Vervolgens is de kans van optreden van het risico bepaald, variërend van 10% tot 100% en hun financiële impact, het zogenaamde ongewogen risico. Door de kans x effect te berekenen, ontstaat per risico een gewogen risicobedrag. Deze bedragen kunnen zowel positief (positief risico) als negatief (negatief risico) zijn.

Er zijn voor Reinierpolder III in totaal 19 risico's benoemd die leiden tot een nadelig gewogen risico van -€ 7.570.000 en een voordelig gewogen risico van € 4.920.000. Het totaal gewogen gezamenlijke risico bedraagt daardoor -€ 2.650.000 nadelig.

## 4. TOETSING RUIMTELIJKE UITWERKING AAN UITGANGSPUNTEN VANUIT ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

Doel van de Omgevingswet is dat wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling, woonbaarheid van het land, en bescherming en verbetering van het leefmilieu (artikel 1.3, Omgevingswet). Deze maatschappelijke doelen vertalen zich in het bereiken van een balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving:

- **beschermen:** het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- **benutten:** het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

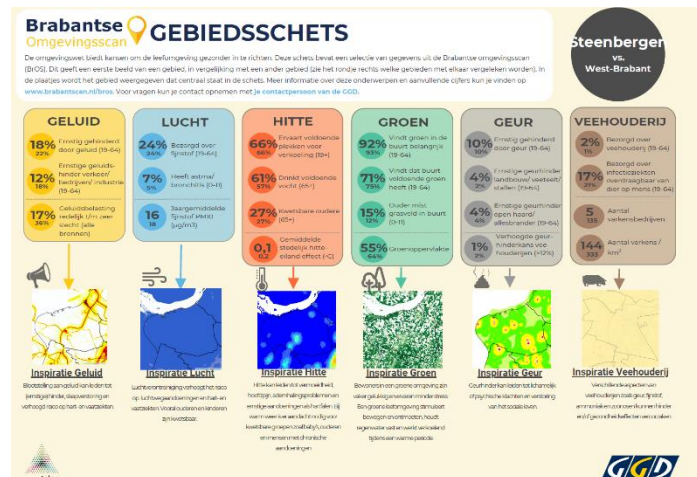
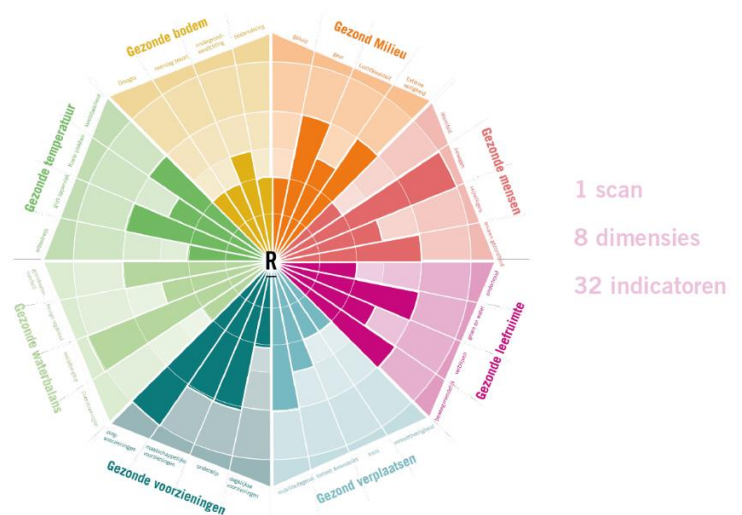
Dit hoofdstuk gaat in op de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het bedrijventerrein, vanuit de aspecten gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit, die van belang zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.1 Gezondheid

Bij het vervaardigen van het verkavelingsplan is rekening gehouden met het thema gezondheid, waarbij het gebied wordt getransformeerd naar een klimaatadaptieve, gezonde en biodiverse werkomgeving. Ook is rekening gehouden met gezondheidsaspecten voor medewerkers – waaronder veilige en aantrekkelijke mogelijkheden voor bewegen in de pauze (het “ommetje”) en mogelijkheden voor bereikbaarheid te voet en met de fiets.

De overige gezondheidsaspecten hangen samen met het profiel van de beoogde bedrijvigheid, waarbij de milieuhinder van de direct te vestigen bedrijven beperkt is.

In de uitwerking van het bedrijventerrein (ontwerp, aanleg, uitgifte en beheer) wordt ingespeeld op de Brabantse omgevingscan.



Figuur 4.1: opzet omgevingscan

## 4.2 (externe) Veiligheid

Reinierpolder III beoogt een bedrijventerrein te zijn met bedrijvigheid met een beperkte milieuhinder. In de op te stellen wijziging omgevingsplan zal geen ruimte worden geboden voor grootschalige, risicovolle bedrijven. Er is hierdoor geen sprake van een verhoogd veiligheidsrisico voor de omgeving danwel nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

### *Milieubelastende activiteiten in omgeving met een extern veiligheidsrisico*

De relevante milieubelastende activiteiten (bedrijven) met een extern veiligheidsrisico zijn gesitueerd ten noorden van het beoogde bedrijventerrein op het huidige bedrijventerrein Reinierpolder I (Gewasbeschermingsmiddelenhandel Theunisse en H. Vlamings). De milieubelastende activiteiten kennen een PR  $10^{-6}$  contour. Er is geen aandachtsgebied opgenomen. Deze bedrijven hebben geen veiligheidsrisico voor het beoogde bedrijventerrein.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen A4*

Reinierpolder III is gepland direct aangrenzend aan de A4. Over de A4 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze transportroute heeft een PR  $10^{-6}$  contour en een brand- en explosieaandachtsgebied zoals weergegeven op figuur 4.3. Ook kennen deze transportroutes een gifwolkaandachtsgebied. Gifwolkaandachtsgebieden zijn niet aangegeven op de figuur.



*Figuur 4.3 Plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden van risicobronnen (bron: Atlas Leefomgeving)*

De invulling van het bedrijventerrein maakt beperkt kwetsbare functies mogelijk en leidt tot een hogere personendichtheid binnen de aandachtsgebieden van de snelweg A4. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein dient hiermee rekening gehouden te worden. Mogelijk zal dit leiden tot randvoorwaarden of maatregelen om de zelfredzaamheid bij een eventuele calamiteit te vergroten.

Op het gebied liggen geen andere veiligheidsrisico's (ook niet m.b.t. overstrooming).

## 4.3 Duurzaamheid

De gemeente Steenbergen heeft haar ambities op het gebied van duurzaamheid uitgewerkt in de vastgestelde Visie Energie en Ruimte (2022), als uitwerking van de structuurvisie 2012/2019 en in Steenbergen DuurSAMEN! Beleidskader DUURZAAMHEID 2024-2030.

De gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid is omschreven als **"in 2050 Klimaatneutraal Steenbergen"**. Daarmee wordt aangesloten bij het landelijk beleid en de Klimaatakkoorden. Hoewel deze ambitie kort en krachtig is, is de uitdaging groot. Om de ambitie te verwezenlijken, wordt de focus gelegd op vier programmathema's: 1. Energie, 2. Circulariteit, 3. Klimaatadaptatie en 4. Biodiversiteit.

### 4.3.1 Energie

Doelstelling is om bedrijfsgebouwen en productieprocessen energiezuiniger te maken: *wat je niet gebruikt, hoef je namelijk ook niet op te wekken.*

Voor het lokaal duurzaam opwekken van energie wordt ingezet op zonne-energie. Hierbij wordt met name het toepassen van zonnepanelen op daken en aan gevels en combineren dit met andere functies gestimuleerd. Voor Reinierpolder III wordt daarom uitgegaan van het (verplicht) plaatsen van zonnepanelen op daken van bedrijfsgebouwen.

Daarnaast zal worden onderzocht of een Clean Energy Hub (CEH) op Reinierpolder III het gebruik van restwarmte door een warmtenet haalbaar zijn.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Reinierpolder III biedt bovendien kansen om direct energieneutraal bebouwing (BREEAM-keurmerk) te realiseren. Uitgegaan wordt van BENG bij de bebouwing op het bedrijventerrein. Waar dit mogelijk is (met name bij eigen gronduitgifte), wordt gestreefd om verder te gaan dan de landelijke BENG richtlijnen en te onderzoeken in hoeverre bedrijfsgebouwen 100% energieneutraal kunnen zijn (ENG). Dit zal worden uitgewerkt in het uitgifteprotocol voor Reinierpolder III.

### 4.3.2 Circulaire economie

De Regio West-Brabant wil op het gebied van circulaire economie koploper worden. Vergroening en vernieuwing van de economie is dan ook één van de opgaven op de regionale agenda van RWB. De gemeente Steenbergen, Bergen op Zoom en Woensdrecht hebben bewust gekozen om bestuurlijk verantwoordelijkheid te nemen voor deze opgave. De aard van de behoefte die ten grondslag ligt aan Reinierpolder III en het beoogde profiel van het bedrijventerrein, bieden hiervoor mogelijkheden.

Eén van de doelen in de regionale agenda op dit gebied is om meer synergie te bereiken tussen de groene plantaardige economie en de samenhangende regio's, sectoren, organisaties en andere gremia. Deze ambities zijn goed toepasbaar op Reinierpolder III ook om zo synergie met het bedrijventerrein AFC Nieuw Prinsenland te Dinteloord te versterken.

De gemeente Steenbergen streeft naar het bevorderen van circulariteit. Er wordt naar gestreefd om grondstofkringlopen zo veel mogelijk 'te sluiten', met een zo hoog mogelijk behoud van waarde. In een geheel circulaire samenleving bestaat (bijna) geen afval meer.

Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen is het gewenst in verband met circulariteit rekening te houden met extra ruimtegebruik om dit mogelijk te maken. De exacte omvang is nog onduidelijk, maar eerste studies geven aan dat dit kan oplopen tot wel 30%. Dit heeft ook effect op de beoogde kavels-grootte van bedrijven.

In het uitgifteprotocol van Reinierpolder III worden de maatregelen op het gebied circulariteit verder uitgewerkt.

### 4.3.3 Klimaat(adaptatie)

Klimaatadaptatie gaat over aanpassing van de (bebouwde) omgeving, met als doel om de negatieve effecten van klimaatverandering zoals hitte, droogte, wateroverlast en overstromingsgevaar op te kunnen vangen. Steenbergen streeft er naar om nieuwe ontwikkelingen, zoals Reinierpolder III, klimaatadaptief te realiseren.

---

Bij het ontwerpen en verkavelen van Reinierpolder III is ingezet op het creëren van groen en koelteplekken om hittestress tegen te gaan. Ook is, in samenhang met waterberging, ingezet op windcorridors voor verkoeling. Wind over water kan tot wel 3 graden verkoeling bieden in stedelijk gebied.

Wateroverlast wordt tegengegaan door, in overleg met het Waterschap, voldoende waterberging, infiltratie en (vertraagde) afvoer van water te realiseren. Dit is in lijn met het gemeentelijk Waterplan. De in het ontwerp opgenomen waterbergingsopgave voor Reinierpolder III bedraagt 15.982 m<sup>3</sup>.

#### **4.3.4 Biodiversiteit**

Biodiversiteit verbeteren vereist voldoende ruimte voor de natuur. Hierbij wordt de landelijke koers/doelstelling gevolgd: in 2050 wil Steenbergen een natuur inclusieve gemeente zijn, waar robuuste en diverse natuur deel uitmaakt de van onze leefomgeving. We spreken van natuur inclusief wanneer er (bewust) ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd, zodat meer diverse planten- en diersoorten levenskansen krijgen.

In het ontwerp van Reinierpolder III is rekening gehouden met de inpassing van de bestaande polder binnen het Landschappelijk raamwerk. Dit vormt, samen met de randvoorwaarden voor o.a. de aanwezige ecologische verbindingzone en de opvang en berging van water, de basis voor dit nieuw werklandschap. De door het gebied lopende ecologische verbindingzone is integraal opgenomen in het ruimtelijk plan. Aan de west- en zuidzijde van Reinierpolder III wordt de EVZ ingericht. Een deel van de EVZ wordt ingericht als een natte zone en deel als droge zone. Op deze wijze wordt ruimte gemaakt voor het behouden en zo mogelijk verbeteren van de biodiversiteit.

## 5. CONCLUSIES PLAN-MER-BEOORDELING

### 5.1 Is een plan-mer-beoordeling van toepassing

Het in deze notitie beschreven vrijwillig (gebieds-)programma voor Reinierpolder III is kaderstellend voor een mer-beoordelingsplichtig vervolgbesluit, namelijk de wijziging van het omgevingsplan. Het bedrijventerrein is gericht op MKB bedrijvigheid (ca. 10 hectare) en hoogwaardige bedrijvigheid op het gebied van Biobased, Aerospace Maintenance en Agrofood (ca. 20 hectare). Daarmee kan voor een (gebieds-)programma dat het kader vormt sprake zijn van een plan-mer-plicht.

Op de plan-mer-plicht bestaan uitzonderingen. Voor een plan dat het gebruik bepaalt van *kleine gebieden op lokaal niveau* of voor *kleine wijzigingen van een plan* maakt het bevoegd gezag een plan-mer-beoordeling. Die uitzondering geldt alleen voor plannen die kaderstellend zijn voor project-mer-beoordelingsplichtige projecten. In dat geval kan in eerste instantie worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Wanneer uit die beoordeling blijkt dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen is alsnog een plan-mer noodzakelijk. Wanneer een plan kaderstellend is voor direct project-mer-plichtig project geldt altijd een plan-mer-plicht en kan geen gebruik worden gemaakt van de uitzonderingen.

Een plan-mer-beoordeling van een plan dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau vindt alleen plaats als:

- a. voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is; en
- b. de omvang van dat gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is (artikel 11.1, derde lid, Ob).

#### *Passende beoordeling*

De mer-plicht bestaat in beginsel ook als voor een omgevingsvisie een *passende beoordeling* voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow. Voorafgaand aan de passende beoordeling kan een zogenoemde voortoets worden uitgevoerd. Ook voor de passende beoordeling geldt dat in het geval van kleine wijzigingen of kleine gebieden op lokaal niveau een plan-mer-procedure niet direct noodzakelijk is.

Jurisprudentie geeft aan dat een ontwikkeling van een gebied dat 1% van het totale gemeentelijk grondgebied wordt gezien als de klein, in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente.

Het beoogde bedrijventerrein Reinierpolder III heeft een bruto oppervlakte van ruim 40 hectare Dit is ruim minder dan 1% van het totale oppervlak van de gemeente (160 km<sup>2</sup>). Reinierpolder III is daarom zonder meer aan te merken als een klein gebied op lokaal niveau. Dit betekent dat gebruik kan worden gemaakt van de voorgenoemde uitzonderingssituatie en in eerste instantie kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Mocht uit de mer-beoordeling blijken dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, dan is alsnog een volledige mer-procedure noodzakelijk.

### 5.2 Conclusies plan-mer-beoordeling

Voor de beoogde ontwikkeling van Reinierpolder III is een plan-mer-beoordeling opgesteld (zie Bijlage 1). Uit de informatie in deze planmer-beoordeling blijkt dat met de uitgangspunten, die in de omgevingsprogramma zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van Reinierpolder III, belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Daarbij is volgens de wettelijke eisen gekeken naar de aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen, de locaties en de potentiële effecten. Er is geen aanleiding voor het doorlopen planmer-procedure in het kader van het vrijwillig (gebieds-)programma.

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is opnieuw een m.e.r.-beoordeling nodig (op een hoger detailniveau met meer gerichte onderzoeken). Ook wanneer er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen kan er eventueel voor worden gekozen om in het kader van de wijziging van het omgevingsplan vrijwillig een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

## 6. UITGANGSPUNTEN UITVOERING

*In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier de in het vrijwillige (gebieds-)programma beschreven ontwikkeling van Reinierpolder III, tot uitvoering kan worden gebracht. Hierbij wordt ingegaan op de uitvoeringstrategie, de rol die de gemeente, regio en provincie hebben bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de ruimtelijke en financiële mogelijkheden die de gemeente in kan zetten en hoe de gemeente met nieuwe initiatieven omgaat (spelregels/processtappen). Tot slot wordt aangegeven hoe de gemeente monitort, evalueert en eventueel bijstelt om haar doelen te bereiken.*

### 6.1 Participatie

Het betrekken van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een programma is verplicht voor alle programma's, ook vrijwillige (gebieds-)programma's. Het bestuursorgaan dat het programma vaststelt, mag echter wel zelf bepalen hoe het invulling geeft aan de participatieverplichting. Artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit bepaalt dat het bestuursorgaan bij de vaststelling van het programma aangeeft hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten van het participatieproces zijn. De vaststelling van het programma gebeurt door het college van burgemeester en wethouders.

De uitwerking van bedrijventerrein Reinierpolder III die in dit programma is beschreven, is een uitwerking van de structuurvisie Steenbergen uit 2012. Dit betekent dat het voornemen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden in principe al in het kader van deze structuurvisie Steenbergen is besproken met maatschappelijke partners en (semi-)overheden. Nu dit voornemen concreet is uitgewerkt in dit concept-(gebieds-)programma, vindt op basis van de Verordening participatie gemeente Steenbergen opnieuw participatie plaats. Het concept-(gebieds-)programma wordt vrijgegeven voor een formele ter inzagelegging voor alle belanghebbenden, maatschappelijke partners en (semi-)overheden eind 2024. Na de ter inzagelegging worden de ingediende reacties beantwoord en wordt het concept-(gebieds-)programma, zo nodig, hieraan aangepast. Het wordt begin 2025, door het college burgemeester en wethouders, vastgesteld.

### 6.2 Uitvoeringsstrategie

Dit (gebieds-)programma heeft als doel: *het realiseren van het bedrijventerrein Reinierpolder III, met een netto omvang van ca. 30 ha, waarvan circa 10 ha gericht op lokale MKB bedrijven en ca. 20 ha gericht op de regionale vraag, complementair aan de het AFC Prinsenland, de Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom en Aviolanda in Woensdrecht.*

#### 6.2.1 Gemeentelijke uitvoeringsstrategie

Om dit doel te realiseren, kiest de gemeente Steenbergen voor de uitvoeringsstrategie waarbij de gemeente zelf de regie voert over de voorbereiding, de aanleg en de uitgifte van bedrijventerrein Reinierpolder III. Hiertoe zal de gemeente Steenbergen zelfstandig op basis van dit (gebieds-)programma:

- De wijziging omgevingsplan voorbereiden en vaststellen;
- De gronden verwerven en in samenhang daarmee, de gevestigde Wvg verlengen;
- Het terrein aanleggen;
- De bedrijfskavels uitgeven;
- De openbare ruimte op het terrein, na uitgifte, beheren.

Op basis van dit (gebieds-)programma wordt een wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling voorbereid. Doelstelling is om de wijziging van het omgevingsplan binnen drie jaar na de vaststelling van het programma te laten vaststellen door de gemeenteraad.



## 6.2.2 Planologische strategie

Met dit programma voor Reinierpolder III wordt het regionaal en gemeentelijk beleid concreet uitgewerkt. Na vaststelling wordt op basis hiervan:

- het op 24 februari 2022 gevestigde voorkeursrecht met 3 jaar verlengd;
- een wijziging van het omgevingsplan voorbereid in samenhang met een mer-beoordeling. Doelstelling is dat deze wijziging omgevingsplan wordt vastgesteld uiterlijk 3 jaar nadat het programma is vastgesteld..

Op basis van deze wijziging van het omgevingsplan kan de uitvoering (verwerving, aanleg en uitgifte) verder plaatsvinden.

## 6.2.3 Financiële strategie

De gemeente Steenbergen kiest er voor om de het bedrijventerrein Reinierpolder III zelf voor eigen rekening en risico te ontwikkelen.

- Op basis van de stedenbouwkundige verkaveling is een grondexploitatie opgesteld teneinde de financiële uitvoerbaarheid te toetsen. Deze GREX leidt op basis van de huidige doorberekening tot een resultaat van € 12.976.000,- op eindwaarde per 31-12-2034. Het resultaat op netto contante waarde bedraagt € 10.436.000,- per 1-1-2024. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.
- Tevens is een risicoanalyse opgesteld. Er zijn voor Reinierpolder III in totaal 19 risico's benoemd die leiden tot een nadelig gewogen risico van -€ 7.570.000 en een voordelig gewogen risico van € 4.920.000. Het totaal gewogen gezamenlijke risico bedraagt daardoor -€ 2.650.000 nadelig. In combinatie met de GREX kan worden geconcludeerd dat de risico's beheersbaar zijn.

## 6.2.4 Grondverwerving en uitgiftestrategie

### Grondverwerving

De gemeente wenst de gronden binnen het plangebied in eigendom te verkrijgen. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad op 24 februari 2022 het voorkeursrecht bekrachtigd voor de gronden waarop de ontwikkeling van bedrijventerrein Reinierpolder III is geprojecteerd. Door de vaststelling van het onderhavig (gebieds-)programma vóór 24 februari 2025, zal het voorkeursrecht met 3 jaar worden verlengd. Het doel is om binnen deze periode alle gronden binnen het plangebied in eigendom te verkrijgen.

Mocht de grondverwerving niet volledig in deze periode lukken dan wordt met het vaststellen van de wijziging omgevingsplan, binnen 3 jaar na het vaststellen van het programma, het voorkeursrecht met 5 jaar verlengd (met de optie voor een verlenging van nog 5 jaar). Met het vaststellen van het omgevingsplan wordt het mogelijk het instrumentarium onteigening toe te passen, hoewel minnelijke verwerving de voorkeur van de gemeente geniet.

### Uitgifte

De uitgifte van gronden vindt via de gemeente Steenbergen plaats. De uitgiftecriteria worden bij het uitwerken van de wijziging omgevingsplan vastgelegd in een uitgifteprotocol, dat nader wordt afgestemd met de gemeenten Woensdrecht en Bergen op Zoom.

## 6.3 Monitoring en evaluatie

Het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad monitoren de uitvoering van dit gebiedsprogramma jaarlijks, waarbij er twee belangrijke ijkmomenten zijn op basis waarvan bijsturing noodzakelijk kan zijn. Het betreft:

- het verlengen van het voorkeursrecht met 3 jaar, op basis van het vastgestelde (gebieds-)programma, uiterlijk 24 februari 2025;
- het verlengen van het voorkeursrecht met 5 jaar, op basis van een vastgestelde wijziging omgevingsplan uiterlijk 3 jaar nadat het programma is vastgesteld.

Wanneer deze doelen niet worden gehaald, vervalt het voorkeursrecht en zal de strategie m.b.t. grondverwerving moeten worden bijgesteld.