



De raad van de gemeente Steenbergen;

In behandeling genomen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2015

Gelet op:

artikel 147 Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en de Algemene Wet bestuursrecht

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren
2. De zienswijzen van de bewoners van de Zeelandweg-Oost 12, 14 en 16 en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (gedeeltelijk) gegrond te verklaren conform de motivering zoals weergegeven in het raadsvoorstel;
3. De zienswijze van de eigenaar van het perceel aan de Prins-Reinierstraat 2-4 van 30 april 2015 + de aanvulling van deze zienswijze op 11 juni 2015 ongegrond te verklaren, conform de motivering zoals opgenomen in het raadsvoorstel en het aanvullende raadsvoorstel.
4. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0851.sbgBPreinpolder-v001)
5. De te ontvangen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 6,60 per verkochte vierkante meter bedrijventerreingrond in te zetten voor de ontwikkeling van ecologische verbindingzones.
6. Het Welstandsbeleidsplan Gemeente Steenbergen gewijzigd vast te stellen (aanpassing welstandniveau's) conform bijgevoegde tekening.

Steenbergen, 25 juni 2015

De raad voornoemd,  
de griffier

drs. E.P.M. van der Meer

de voorzitter

J.A.M. Vos





---

Raadsvergadering  
25 juni 2015

Agendanummer

---

Onderwerp

Gewijzigde Vaststelling bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder  
(NL.IMRO.0851.sbgBPreinpolder-v001)  
Aanpassing Welstandsbeleidsplan Gemeente Steenbergen

---

Steenbergen; 26 mei 2015

Aan de raad,

**1. Inleiding**

Het ontwerp van het bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder heeft vanaf 19 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn een 6 tal zienswijzen ingediend:

- Op 23 april 2015 door ARAG rechtsbijstand in opdracht van hun cliënt wonende aan de Zeelandweg-Oost 14 te Steenbergen.
- Op 23 april 2015 door de bewoners van de woning aan de Zeelandweg-oost 12 te Steenbergen
- Op 28 april 2015 door SRK rechtsbijstand in opdracht van hun cliënt wonende aan de Zeelandweg-Oost 16 te Steenbergen.
- Op 29 april 2015, pro-forma, door Das Rechtsbijstand in opdracht van hun cliënt wonende aan de Zeelandweg-Oost 12, aangevuld op 19 mei 2015.
- Op 30 april 2015 door de eigenaar van de woning en bedrijfspanden aan de Prins Reinierstraat 2-4 te Steenbergen.
- Op 28 april 2015 door het college van gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

**2. Achtergrond**

Het bestemmingsplan voorziet enerzijds in een actualisatie en afstemming van regelgeving op de bestaande bedrijventerreinen Reinierpolder I en II en anderzijds voorziet het in een uitbreiding van 5 ha netto bedrijventerrein aan de noordelijke zijde van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder I. Tevens is ruimte gereserveerd om de toekomstige aanleg van de op basis van de structuurvisie geplande ecologische verbindingzone te kunnen realiseren.

**3. Overwegingen**

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijze van de eigenaar van de Prins Reinierstraat is later aangevuld met het adres, in eerste instantie was enkel een naam aangegeven. Door deze aanvulling is deze zienswijze alsnog ontvankelijk.

Inhoud zienswijze bewoners Zeelandweg-oost 14

De zienswijze richt zich tegen de twee opgenomen wijzigingsbevoegdheden (artikel 4.6 van het ontwerp-bestemmingsplan) ten westen van het bedrijventerrein Reinierpolder I.

Een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een congresaccommodatie en/of hotelaccommodatie en/of wegrestaurant en een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een bedrijventerrein.

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht:

1. Het uitzicht wordt beperkt en er wordt overlast verwacht.
2. De behoefte is onvoldoende aangetoond. Er wordt niet voldaan aan de SER ladder voor duurzame verstedelijking.
3. De geplande ontsluiting bij de Zeelandweg-oost is niet noodzakelijk. Er wordt gevreesd voor overlast van verkeer bij de woningen en voor het feit dat de route zal worden gebruikt als sluijverkeer voor vrachtwagens. Indien er toch een ontsluiting komt moet duidelijk zijn dat deze alleen wordt gebruikt voor regulier verkeer.
4. Ze willen geen keerpunt voor vrachtwagens bij de woning.
5. De geplande groenstrook tussen de woning en de uitbreiding van het bedrijventerrein of de congresaccommodatie/ hotel of wegrestaurant dient minimaal 25 meter te zijn.
6. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie is aangegeven dat de geplande weg achter de woning aan de Zeelandweg-oost 14 noordelijker dient te liggen. Dit hoort te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
7. Vanwege gevreesde geur- en geluidsoverlast dient er een beperking te worden vastgelegd in de toegestane categorie van bedrijven.
8. Er wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning.

#### Beoordeling zienswijze bewoners Zeelandweg-oost 14

De zienswijze richt zich op de opgenomen wijzigingsbevoegdheden onder andere op het ontbreken van een onderbouwing van de behoefte op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER ladder genoemd). Voor de noordelijke uitbreiding, met de rechtstreekse bestemming is deze onderbouwing aanwezig. Er heeft een onderzoek naar de behoefte plaatsgevonden, er heeft regionale afstemming plaatsgevonden en er heeft onderzoek plaatsgevonden in 2012 en 2014 naar de leegstand, die beperkt bleek, op het bedrijventerrein.

Voor de geplande westelijke uitbreiding waar deze zienswijze zich op richt heeft in het bijzonder het onderdeel regionale afstemming nog niet plaatsgevonden, waardoor het in het ontwerp-bestemmingsplan nog niet is opgenomen met een rechtstreekse bestemming. Er is jurisprudentie bekend waarin is aangegeven dat ook voor een opgenomen wijzigingsbevoegdheid duidelijk moet zijn dat een ontwikkeling binnen 10 jaar kan plaatsvinden. Deze zekerheid is er nu nog niet, waardoor wordt voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheden (artikel 4.6. ontwerp-bestemmingsplan), naar zowel bedrijventerrein als naar een congresaccommodatie, hotel en/of wegrestaurant nu niet op te nemen.

Een andere reden om de wijzigingsbevoegdheden nu niet op te nemen betreft het tegengaan van onnodige juridische procedures. Wat zowel voor de gemeente als de omwonenden onnodige kosten en onzekerheid met zich mee kan brengen. Als nu de wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen hebben de bewoners de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen de opname van de wijzigingsbevoegdheden. Als de Raad van State aangeeft dat de wijzigingsbevoegdheden mogen worden opgenomen wil dit nog niet zeggen dat het gebied uiteindelijk ontwikkeld kan worden omdat ook tegen het vaststellen van een wijzigingsbevoegdheid door het college weer een beroepsmogelijkheid openstaat. Ook andersom gaat dit op als de Raad van State aangeeft dat de wijzigingsbevoegdheid nu onterecht is opgenomen, wil dit niet zeggen dat er uiteindelijk niet ontwikkeld kan worden middels het volgen van een aparte bestemmingsplanprocedure.

Omdat de wijzigingsbevoegdheden niet worden opgenomen in het bestemmingsplan heeft inhoudelijk niet op de andere punten te worden ingegaan.

#### Inhoud zienswijze bewoners Zeelandweg-oost 12

De bewoners verwijzen naar de eerder ingediende gezamenlijke inspraakreactie met de bewoners van de Zeelandweg-oost 14 tevens is hier nog aanvulling opgegeven, zie punt 8 en 9

1. Groenstrook realiseren achter de woning van minimaal 25 meter breed
2. Geen toegang van het bedrijventerrein langs de Zuidwestkant.
3. Geplande weg voor het toekomstig bedrijventerrein niet leggen pal langs de groenstrook.

4. Bebouwingshoogte beperken achter de woningen aan de Zeelandweg-oost 12 en 14 tot 7 meter in plaats van 10 meter.
5. Geen horecabestemming opnemen in de zuidwesthoek van de geplande uitbreiding.
6. Geen geur- of geluidsoverlast bij de woningen aan de Zeelandweg-oost 12 en 14.
7. Bewoners zijn het niet eens met de geplande uitbreiding voor het bedrijventerrein.
8. Er wordt geen rekening gehouden met de mogelijke waardedaling van de woning na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (aanvulling)
9. Er is onvoldoende duidelijkheid over de verkeers- en akoestische situatie bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (aanvulling).

#### Beoordeling zienswijze bewoners Zeelandweg-oost 12

Zie inhoudelijke reactie bewoners Zeelandweg-oost 14. Omdat de wijzigingsbevoegdheden niet worden opgenomen zijn de punten in de zienswijzen niet langer relevant.

#### Inhoud zienswijzen bewoners Zeelandweg-oost 16

1. Het perceel van de bewoners komt direct te liggen tussen het bedrijventerrein en de snelweg. De leefsituatie wordt hierdoor aangetast waardoor het bedrijf en de woning dienen te worden opgekocht.
2. De behoefte aan een nieuw bedrijventerrein is onvoldoende aangetoond op basis van de SER ladder.
3. Er dient een bredere groenzone te worden aangelegd tussen het perceel en de geplande uitbreiding en de aanleg hiervan dient juridisch afdwingbaar te zijn.
4. Men is het niet eens met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een congresaccommodatie, hotel en/of wegrestaurant. Gevreesd wordt voor aantasting van het leefklimaat, waarbij in het bijzonder gedacht moet worden aan overlast door verkeer- en parkeerdruk.
5. Er is sprake van strijdigheid met het provinciale beleid. Er wordt niet meer voldaan aan wat de provincie verstaat onder een kern in landelijk gebied. Een opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar percelen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> is strijdig met het provinciale beleid. Ook de wijze van bestemmen van de ecologische verbindingszone is hiermee strijdig.
6. Het akoestisch onderzoek naar het wegverkeer zou niet voldoende zijn om aan te kunnen tonen dat de akoestische omgeving ter plaatse van de woning aan de Zeelandweg-oost 16 zou voldoen.
7. Er wordt gebruikt gemaakt van gereduceerde richtafstanden in het kader van de VNG brochure. Dit is niet aanvaardbaar.
8. Er ontbreekt een exploitatieplan waardoor het plan economisch niet uitvoerbaar is.

#### Beoordeling zienswijze bewoners Zeelandweg-oost 16:

Zie inhoudelijke reactie bewoners Zeelandweg-oost 14. De wijzigingsbevoegdheden worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. De behoefte aan de uitbreiding met de rechtstreekse bestemming aan de noordelijke zijde die niet grenst aan het perceel is wel onderbouwd conform de Ser ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook reactie bewoners Zeelandweg-oost 14.

Een gedeelte van de zienswijzen richt zich echter ook op het gehele bedrijventerrein en gaat niet over de Ser ladder. Het betreft hier de punten 5, 6, 7 en 8.

5. Er zou sprake zijn van strijdigheid met het provinciale beleid, meer specifiek de verordening Ruimte. Dit is niet het geval. Het betreft grotendeels een actualisering van het bestemmingsplan voor de bestaande bedrijventerreinen Reinierpolder I en II en een beperkte uitbreiding van 5 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein aan de noordzijde van het huidige bedrijventerrein Reinierpolder. Dit is niet strijdig met het provinciale beleid en passend bij een landelijke kern. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar grotere kavels dan 5000 m<sup>2</sup> is ook niet strijdig met de verordening Ruimte. Wat onder andere moge blijken uit de reactie die het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft gegeven op het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Er wordt ook aangegeven dat de nog te realiseren ecologische verbindingzone niet op de juiste wijze zou zijn bestemd. De betreffende zone is echter opgenomen met een natuurbestemming. Er wordt niet aangegeven door de indiener van de zienswijze hoe en waarom dit strijdig zou kunnen zijn met het provinciale beleid. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. De kwaliteit van de akoestische omgeving ter plaatse van de woning zou niet aanvaardbaar zijn. Dit is niet het geval. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd conform alle wettelijke richtlijnen, waarbij alle transportbewegingen zijn meegenomen. In dat onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

*In de huidige situatie bedraagt de cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse van deze woningen aan de Zeelandweg-oost maximaal 62 dB (Zeelandweg-oost 16) als gevolg van de uitbreiding zal dit niet toenemen. De woningen aan de Zeelandweg-oost zijn gelegen op een korte afstand van de A4. De A4 is beide situaties bepalend voor de geluidsbelasting, waardoor geen specifieke verhogingen van de geluidsbelastingen waargenomen zijn. Ten tijde van het Tracébesluit A4 is vastgesteld dat deze geluidsbelasting aanvaardbaar is. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt immers niet overschreden. De toename als gevolg van de nieuwe weg is minimaal zodat kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting (ten gevolge van het wegverkeer) voor de woning aan de Zeelandweg-oost nummer 16 ook in de nieuwe situatie aanvaardbaar is.*

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

7. Het aanhouden van gereduceerde richtafstanden zou niet aanvaardbaar zijn.

Dit is een onjuiste aanname. Ook bedrijven zorgen voor een geluidsuitstraling richting geluidsgevoelige objecten zoals woningen. Getoetst wordt op de aspecten, gevaar, geluid, geur, stof, waarbij geluid doorgaans het meest bepalende aspect is. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. In het bestemmingsplan staat hierover het volgende:

*In gemengde gebieden, dat wil zeggen gebieden met gemengde functies of grootschalige infrastructuur, gelden gereduceerde richtafstanden omdat al sprake is van een zekere verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor bedrijfswoningen buiten het bedrijventerrein kunnen de richtafstanden nog met een extra stap worden teruggebracht. Bedrijfswoningen zijn immers al aan hinder onderhevig, afkomstig van het "eigen" bedrijf. Een hogere milieubelasting van bedrijven van derden wordt derhalve acceptabel geacht.*

Dit resulteert in de volgende tabel, die ook is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dat resulteert in de volgende tabel, die ook is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v gemengd gebied	Richtafstand t.o.v bedrijfswoningen
1	10	0	0
2	30	10	0
3.1	50	30	10
3.2	100	50	30
4.1	200	100	50
4.2	300	200	100
5.1	500	300	200
5.2	700	500	300
5.3	1.000	700	500
6	1.500	1.000	700

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met deze (gereduceerde) richtafstanden. Met betrekking tot de Zeelandweg-oost 16 kan worden geconcludeerd dat de afstand tot de bestaande bedrijven circa 170 meter bedraagt. Ter plaatse zijn bedrijven van milieucategorie 4.1

toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan zowel de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen als ten opzichte van een gemengd gebied.

De afstand tot de uitbreiding van het bedrijventerrein (waarvoor een directe bouwtitel geldt) bedraagt circa 288 meter. Ter plaatse zijn bedrijven van milieucategorie 4.2 toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan zowel de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen als ten opzichte van een gemengd gebied. Daardoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de zienswijze is op dit punt dan ook ongegrond.

8. Door het ontbreken van een exploitatieplan zou het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar zijn. Dit punt van de zienswijze is niet gegrond. Het opstellen van exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het eigen gemeentelijke gronduitgifte betreft. Zie ook hoofdstuk 7, van de toelichting bestemmingsplan.

#### Inhoud zienswijze eigenaar perceel Prins Reinierstraat 2-4

De eigenaar van dit perceel wenst een verruiming van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid in artikel 5.5.4 t.b.v. detailhandel. Inhoudende dat de afwijkingsmogelijkheid niet alleen geldt voor perifere detailhandel maar ook voor reguliere detailhandel, de detailhandel aansluit bij de haven/kern van Steenberg en het geen verplaatsing betreft uit het centrumgebied en er minimaal voorzien wordt in 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.

#### Beoordeling zienswijze eigenaar perceel Prins Reinierstraat 2-4

Wij stellen u voor om het verzoek tot aanpassen van de regeling voor het afwijken van detailhandel niet over te nemen. Het gehele bestemmingsplan is in overleg met zowel het Retailplatform Steenberg als het Ondernemersplatform Steenberg op een interactieve wijze tot stand gekomen. Uit dit overleg is o.a. de afwijkingsregeling aangaande zogenaamde perifere detailhandel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reguliere detailhandel is hier bewust niet in opgenomen omdat het van belang is om het winkelhart van Steenberg te handhaven en daar waar mogelijk te versterken. Door detailhandel toe te staan op een goedkopere locatie op een bedrijventerrein kan er leegstand ontstaan in of in de nabijheid van het winkelcentrum van Steenberg, wat onwenselijk wordt geacht. Tevens zorgt dit voor een ongewenste precedentwerking die het gevaar van toenemende leegstand in het centrum kan vergroten, ook al zou het niet om een directe verplaatsing vanuit het centrumgebied gaan.

#### Inhoud zienswijze provincie

##### *1. Zorgvuldig ruimtegebruik*

- a. Artikel 5.5.1. laat een afwijkingsmogelijkheid toe in categorie 1 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit is strijdig met de uitgangspunten van de verordening Ruimte artikel 4.4. lid 4 sub c.
- b. Er wordt een afwijkingsmogelijkheid geboden voor zelfstandige kantoren in artikel 5.5.3. dit is strijdig met artikel 4.4. van de Verordening ruimte
- c. In artikel 5.5.6 wordt een afwijkingsmogelijkheid opengelaten voor de vestiging van ontspannende voorzieningen. Ook dit is strijdig met artikel 4.4. van de Verordening ruimte

##### *2. kwaliteitsverbetering van het landschap*

1% van de gronduitgifteprijs dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Het bestemmingsplan voorziet in de invulling van kwaliteitsverbetering voor de invulling van kwaliteitsverbetering door deze in te zetten voor de realisering van diverse ecologische verbindingzones. Het ontbreekt aan een zekerstelling dat het geld wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering.

##### *3. Niet agrarische functies in het buitengebied.*

Artikel 3.4.1. bestemming agrarisch maakt met een afwijkingsbevoegdheid de bouw van schuilhutten mogelijk. Volgens de gemeente gaat het om bestaande schuilhutten die positief bestemd moeten worden. Dit blijkt echter niet uit een gehouden retrospectieve toets. Daarnaast worden bouwmogelijkheden voor de bouw van nieuwe schuilhutten gecreëerd. Dit is strijdig met artikel 7.16 van de Verordening Ruimte.

#### Beoordeling zienswijze provincie

Reactie 1a, zorgvuldig ruimtegebruik toestaan categorie 1 bedrijven wordt gegrond geacht. Dergelijke bedrijven kunnen terecht in de woonomgeving en behoeven niet op een bedrijventerrein te worden gehuisvest. Strijdigheid met de Verordening ruimte is aanwezig en zorgt ervoor dat wij voorstellen om deze afwijkmogelijkheid niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie 1b en 1c, afwijkmogelijkheid zelfstandige kantoorvestigingen zonder baliefunctie en afwijkmogelijkheid ontspannende voorzieningen.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant legt in zijn zienswijze de nadruk op zuinig ruimtegebruik. In die zin stellen wij voor om de opgenomen regelingen aan te passen, opdat bij toepassing van de afwijkmogelijkheden naar zowel zelfstandige kantoorvestigingen als naar ontspannende voorzieningen wel gekeken wordt naar deze uitgangspunten en de daaraan gekoppelde ladder voor duurzame verstedelijking. Om al te grote zelfstandige kantoorvestigingen tegen te gaan wordt bovendien voorgesteld om de maximale vloeroppervlakte van een kantoor te beperken tot 750m<sup>2</sup>. Deze maat wordt in de regio Zuid-oostbrabant gehanteerd, in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking, als zijnde een kantoor met lokale uitstraling. Aangezien het bedrijventerrein Reinierpolder een lokaal bedrijventerrein is, leek het ons passend om hierbij aan te sluiten. Op deze wijze wordt naar onze mening wel voldaan aan de Verordening ruimte.

Reactie 2: Kwaliteitsverbetering van het landschap.

De provincie wijst op het ontbreken van een anterieure overeenkomst die zekerheid zou moeten bieden dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap komt. Dit is in dit geval echter niet relevant omdat er sprake is van actieve grondpolitiek, hetgeen wil zeggen dat de gemeente zelf eigenaar is. Om toch de gevraagde zekerheid te geven aan de provincie stellen wij u voor om tevens te besluiten de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 6,60 per m<sup>2</sup> te verkopen bedrijventerreingrond te investeren in de ontwikkeling van ecologische verbindingzones. Te weten de EVZ Cruislandse Kreeken/EVZ Steenbergse Vleit en de EVZ De Ligne (waaronder ook begrepen het tracé nabij Reinierpolder). Dit houdt in bij een totale ontwikkeling en verkoop van de geplande 5 ha een bedrag van in totaal € 330.000, -, Dit is aanzienlijk meer dan de bijdrage van € 51.000, - die op grond van de provinciale richtlijnen noodzakelijk is. Zie ook blz. 28 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie 3; artikel 3.4.1. afwijkmogelijkheid schuilhutten op agrarische grond.

De betreffende strook grond is gelegen tussen het Doornedijkje en het bestemmingsplan Reinierpolder. De strook grond is in de Verordening ruimte aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Er bestaat geen voornemen om dit gebied te ontwikkelen als stedelijk gebied. Het is onjuist om voor dit gebied te verwijzen naar de regels in de Verordening ruimte die betrekking hebben op het reguliere buitengebied. In de kernrandzones laat de provincie de mogelijkheid tot het bouwen voor schuilhutten wel toe. Dit gebied valt gezien zijn ligging tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing zonder meer aan te merken als een kernrandzone. Momenteel staan er twee schuilhutten, waarvoor een vergunning is verleend op 31-01-1997 en 20-02-1997. Gelet op het voorstel tot een ambtshalve aanpassing wordt echter wel voorgesteld om als extra voorwaarde op te nemen dat de afwijkmogelijkheid alleen maar kan worden toegepast in het gebied met de agrarische bestemming gelegen tussen het Doornedijkje en het bedrijventerrein Reinierpolder II.

#### Voorstel ambtshalve aanpassing

Op de verbeelding is het gebied gelegen ten westen van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder II en de snelweg conform het huidig geldende bestemmingsplan buitengebied aangeduid als zijnde Agrarisch met waarden- Landschapswaarden. In dit geval het behoud en herstel van de open agrarische zeekeigronden. De landschapswaarde is echter door de aanleg van de snelweg en de ligging tussen de snelweg en het bedrijventerrein niet meer aanwezig. Daarom stellen wij u voor om de bestemming te laten vervallen en de bestemming in het betreffende gebied te vervangen door een reguliere agrarische bestemming.









---

Raadsvergadering  
25 juni 2015

Agendanummer  
14

---

Onderwerp  
Aanvulling zienswijze bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder

---

Steenbergen; 16 juni 2015

Aan de raad,

### 1. Inleiding

Op 11 juni 2015 is bij uw raad een aanvulling ingediend door de eigenaar van het perceel aan de Prins Reinierstraat 2-4 te Steenberg op de op 30 april 2015 ingediende zienswijze met betrekking tot het ter inzage liggende bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder. Deze aanvulling bestaat uit het verzoek om op zijn locatie en het aangrenzende niet in zijn bezit zijnde bedrijfsperceel de mogelijkheid te creëren om een supermarkt te vestigen.

### 2. Achtergrond

De aanvullende zienswijze is ingediend buiten de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Omdat de aanvulling van de zienswijze betrekking heeft op hetzelfde gebied waar de oorspronkelijke zienswijze zich op richtte en de aanvulling op redelijke termijn voor de behandeling van uw raad is ingediend, dient conform bestaande jurisprudentie de aanvullende zienswijze, ondanks de te late indiening toch inhoudelijk te worden behandeld.

### 3. Overwegingen

Een supermarkt is ook een vorm van detailhandel. In de economische visie en in de vastgestelde beleidsregels voor kruiselgevallen is opgenomen dat vestiging buiten het centrumgebied van detailhandel (het zogenaamde assenkruis) met een grotere oppervlakte alleen maar mogelijk is in een gebied aangrenzend in het centrum (zie ook het oorspronkelijke raadsvoorstel). Het bedrijventerrein Reinierpolder valt niet onder dit gebied. De regeling over de verschillende bedrijfsvestigingsmogelijkheden op het bedrijventerrein zoals opgenomen in het voor u ter vaststelling liggende bestemmingsplan is op een interactieve wijze in overleg met OPS (Ondernemers Platform Steenberg) en RPS (Retail Platform Steenberg) tot stand gekomen. Er zijn bij ons geen signalen bekend dat OPS en RPS op dit moment een andere koers willen varen dan weergeven in het voor u liggende bestemmingsplan. Van een positieve grondhouding in gesprekken met de gemeente is ook geen sprake geweest.

### 4. Middelen

Het is niet duidelijk of de plannen van de eigenaar van het perceel Prins Reinierstraat 2-4 financieel economisch uitvoerbaar zijn. Dit is ook één van de eisen die gesteld worden aan het verlenen van planologische medewerking.

### 5. Risico's

Aan het niet opnemen van de mogelijkheid tot vestiging van reguliere detailhandel op het bedrijventerrein zijn geen risico's gebonden.

**6. Communicatie/Aanpak**

Zie voorstel.

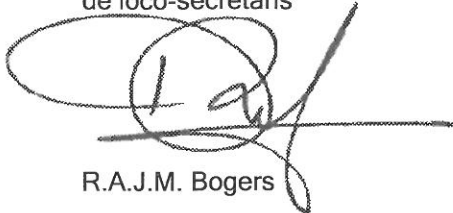
**7. Voorstel**

De aanvullende zienswijze ingediend door de eigenaar van het perceel Prins Reinierstraat 2-4 ongegrond verklaren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de loco-secretaris

de burgemeester

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by 'ogers' and a horizontal line extending to the right.

R.A.J.M. Bogers

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' followed by 'os' and a horizontal line extending to the right.

J.A.M. Vos