

Ingekomen reacties informatieavonden bedrijventerrein Reinierpolder

1. Verzoek realiseren groenstrook van minimaal 25 meter breed achter woningen aan de Zeelandweg oost 12, 14 en 16 (3x)

Reactie college: in tegenstelling tot wat is aangegeven tijdens de presentatie op de inloopavond zal er in eerste instantie nog geen bedrijvenbestemming worden gelegd op de grond aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein. Dit in verband met het feit dat er regionale afspraken zijn gemaakt om slechts een 5 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen. Op de grond zal een agrarische bestemming gaan gelden met een wijzigingsbevoegdheid naar of bedrijventerrein en/of horeca. Op dit punt wijzigt er dus niets ten opzichte van de huidige bestemming.

Mocht de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast dat zal direct grenzend aan de woningen een groenbestemming gelegd met een breedte van 20 meter achter de woningen aan de Zeelandweg-oost 12 en 14 en 10 meter langs de boerderij aan de Zeelandweg-oost 16. Dit is voldoende om het zicht te belemmeren op het bedrijventerrein en te voldoen aan de eisen opgenomen in de brochure bedrijven en milieuzonering. De groenbestemming langs de boerderij aan de Zeelandweg-oost 16 is dan smaller. omdat deze strook in dat geval alleen dient als landschappelijke inpassing, omdat er hier sprake is van een agrarisch bedrijf.

2. Het liefst geen toegang tot het uit te breiden gedeelte van het bedrijventerrein langs de zuidwestkant.(3x)

Reactie college: De geplande toegang langs de zuidwestkant is enkel bedoeld voor het reguliere verkeer, auto's en fietsers en niet voor vrachtwagens. Er zal een verbod komen voor vrachtwagens om langs deze zijde het bedrijventerrein op te komen of af te rijden. Nota bene deze toegang zal pas worden aangelegd na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

3. Geen weg langs de geplande groenstrook aanleggen. Maar deze weg meer naar het noorden leggen. (3x)

Reactie college: De weg zal meer naar het noorden worden geprojecteerd, conform het verzoek. Nota bene: deze weg zal pas worden aangelegd na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

4. Bebouwingshoogte in de omgeving van de woningen van de Zeelandweg-oost 12 en 14 beperken tot 7 meter in plaats van de geplande 10 meter.(3x)

Reactie college: De bebouwingshoogte zal in de omgeving van de woningen beperkt worden tot een hoogte van 7 meter. Deze eis zal worden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

5. Geen Horecabestemming opnemen in de Zuidwest hoek van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder I. (3x)

Reactie college: Er zal geen directe horecabestemming komen te gelden op het betreffende gedeelte van het bestemmingsplan. Er zal een agrarische bestemming gaan gelden met daarop o.a. een wijzigingsbevoegdheid naar horeca. Een wijzigingsgebied wil zeggen dat het in de toekomst misschien mogelijk is dat er zich ter plaatse een horecabedrijf zal vestigen naar horeca, maar dat er nog nader onderzoek naar de haalbaarheid dient plaats te vinden. Wel zullen, ook als in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor horeca, dezelfde bouwregels gelden als voor de wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein.

6. Geen geur- of geluidsoverlast bij de woningen aan de Zeelandwegoost 12 en 14. Er is al genoeg overlast van de koekjesfabriek Dawn (3x)

Reactie college: Het bedrijventerrein zal worden ingedeeld op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Dit wil zeggen dat alleen lichtere bedrijven in de omgeving van burgerwoningen kunnen worden gevestigd. Het bedrijf Dawn is hier al van oudsher gevestigd en wordt apart positief bestemd ondanks het feit dat dit bedrijf tot een hogere milieucategorie behoort dan hier op basis van de brochure bedrijven - en milieuzonering mogelijk zou zijn.

7. Bewoners Zeelandweg-Oost 12 en 14 zijn het zonder meer niet eens met een uitbreiding van het bedrijventerrein. (2x)

Reactie college; In verband met de gunstige ligging van het huidige bedrijventerrein Reinierpolder ten opzichte van de nieuw aan te leggen snelweg A4, is het logisch dat de gewenste uitbreiding van bedrijventerrein in de gemeente aansluit bij het bestaande bedrijventerrein. Dit vanwege het feit dat vrachtverkeer met de bestemming bedrijventerrein Reinierpolder I of II dan direct de snelweg op kan rijden en niet door de bebouwde kom behoeft te rijden en vanwege het feit dat de aantasting van het landschap beperkter is dan een bedrijventerrein te realiseren op een nieuwe locatie.

8. Verzoek aan gemeente om woningen aan de Zeelandweg oost 12 en 14 op te kopen. (2x)

Reactie college: De grond zal door de gemeente niet worden aangekocht omdat de noodzaak hiertoe ontbreekt. Er bestaat wel de mogelijkheid tot het aanvragen van een planschadevergoeding (een gedeeltelijke vergoeding voor een eventuele waardevermindering van de woning) zodra het bestemmingsplan en/of het wijzigingsplan is vastgesteld.

9. Omwonenden wensen geen ramen met uitzicht op de woningen (2x).

Reactie college: Het al dan niet plaatsen van ramen en de locatie waar dit wordt gedaan kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

10. Geen keerpunt voor vrachtverkeer vlakbij de woning aan de Zeelandweg-Oost 14 in verband met geluidsoverlast, stank en fijnstof. (1x)

Reactie college: Er zal wel een keerpunt worden gerealiseerd voor vrachtwagens. Het ligt niet in de verwachting dat hier vaak gebruik van wordt gemaakt. Alleen vrachtwagens die verkeerd gereden zijn zullen hier sporadisch gebruik van maken. Het alternatief is dat vrachtwagens het gehele stuk achteruit moeten rijden. Dit is niet wenselijk in verband met de verkeersveiligheid.

11. Extra verkeerdruk op de aansluiting van de West-Havendijk op de Zeelandweg-Oost (1x)

Reactie college: Als gevolg van de A4 zal de verkeersdruk van zwaar verkeer aanzienlijk afnemen. Het doorgaande vrachtverkeer zal niet langer rijden langs de betreffende kruising. Hetzelfde geldt voor het vrachtverkeer met de bestemming bedrijventerrein Reinierpolder. Het vrachtverkeer zal door de goede aansluiting van het bedrijventerrein op de A4 via de A4 gaan rijden en het huidige punt bij de West-Havendijk gaan mijden. Er zal wel een toename zijn van het reguliere verkeer dat van de kern Steenbergse de snelweg op wil maar dit staat geheel los van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

12. Het is niet aanvaardbaar dat de milieucategorie van de huidige loodsen aan de West-Havendijk wijzigt.(1x)

Reactie college: De milieucategorie van de loodsen aan de West-Havendijk zal niet wijzigen, Deze zal vergelijkbaar zijn met de huidige beheersverordening.

13. Door de wijziging van het bestemmingsplan kan nieuwe industrie zich vestigen aan de loodsen op de West-Havendijk (1x).

Reactie gemeente; Dit is geen nieuw gegeven deze mogelijkheid bestond er ook al in het oude bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder I en in de huidig geldende beheersverordening. De bestaande rechten van de eigenaar van de loodsen zullen niet worden ingeperkt.

14. Toename verkeersdruk West-Havendijk (1x)

Reactie college: De bestemming van de loodsen aan de West-Havendijk zal niet wijzigen waardoor er vanwege de actualisering van het bestemmingsplan Reinierpolder geen sprake zal zijn van extra verkeersdruk. Om te voorkomen dat het zwaar verkeer met de bestemming bedrijventerrein over de West-havendijk zal rijden zal er een verbod voor vrachtwagens gaan gelden op de Fort Henricusweg..

15. Verzoek tot realiseren aansluiting vrachtverkeer via de West-Groenweg op het bedrijventerrein om de West-Havendijk te ontlasten van vrachtverkeer, mede ook omdat het vrachtverkeer naar de bedrijfsloodsen aan de West-Havendijk toe moet niet meer via het noorden kan komen (2x)
Reactie college: Er zal juist geen aansluiting komen voor vrachtverkeer via de West-Groenweg op het bedrijventerrein om te voorkomen dat vrachtverkeer van en naar de Reinierpolder via de West-Havendijk gaat rijden. Al het vrachtverkeer dat naar het bedrijventerrein Reinierpolder rijdt zal via de rotonde aan de Zeelandweg-Oost moeten rijden. Andere opties worden zowel vanuit het oogpunt van het beperken van verkeersoverlast, maar ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid bewust niet mogelijk gemaakt. Bovendien kan in tegenstelling tot wordt aangegeven ook na realisering van de A4 het vrachtverkeer met de bestemming bedrijfsloodsen Westhavendijk via de noordzijde aan - en afrijden. De huidige breedte van de weg komt in de nieuwe situatie ook terug.

16. Verzoek om te kijken naar de inrichting (verkeersmaatregelen en bomen) van de West-Havendijk (2x)
Reactie college: De wijze waarop de West-Havendijk is ingericht of wordt ingericht staat los van dit bestemmingsplan.

17. De West-Havendijk mag geen ontsluitingsweg worden voor het bedrijventerrein (1x).
Reactie college: De West-Havendijk zal geen ontsluitingsweg worden voor het bedrijventerrein, (zie antwoord punt 14).

18. Bedrijfsloodsen aan de West-Havendijk beperken tot huidig gebruik op-overslag van goederen. Wijzigingsbevoegdheid toelaten tot kantoren en wonen. De toegelaten bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken beperken tot 7 meter ter hoogte van de loodsen aan de West-Havendijk i.p.v. 10 meter voor gebouwen en 17,5 meter voor schoorstenen silo's en dergelijke (1x)
Reactie college; De gebruiks- en bouw mogelijkheden van de grond waarop de loodsen staan aan de West-Havendijk worden niet beperkt ten opzichte van de huidige regelgeving opgenomen in de beheersverordening. Dit houdt in een algemene bedrijfsbestemming met de bouwhoogtes zoals die ook voor de rest van het bedrijventerrein gelden. Voor de bedrijfsbebouwing nabij een aantal woningen aan de Zeelandweg-Oost is hiervoor een uitzondering gemaakt, door het opnemen van een bouwhoogte van 7 meter. Dit is gedaan omdat hun woonpercelen aan de achterzijde op geringe afstand van de bedrijfspercelen zijn gelegen.

19. Wat is de betekenis van de beheersverordening. (1x)
Reactie college: In de beheersverordening ligt de huidige planologische regelgeving vast. Als het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld vervalt de beheersverordening.

20. Bedrijven die wegens verworven rechten ontheffing hebben van de op die locatie geëigende milieucategorie mogen niet uitbreiden, ook niet binnen hun perceel (Of... mogen alleen uitbreiden binnen die locatie en beperkt tot het oorspronkelijke eigen perceel mits parkeren op eigen terrein is gewaarborgd. In dat geval kan geen sprake zijn van uitbreiding via aankoop naastgelegen perceel; ook niet als de max. 5000m2 nog niet is bereikt (1x).
Reactie college: In het bestemmingsplan zal gekozen worden voor de Of variant. Binnen het bestaande perceel mogen deze bedrijven bebouwing uitbreiden zoals elk ander bedrijf. Het zal echter voor bedrijven uit een hogere milieucategorie dan normaal gesproken toegestaan, niet mogelijk zijn om, buiten het oorspronkelijke apart positief bestemde perceel, uit te breiden.

21. Waarom barrières opwerpen voor bedrijven door kantoorfuncties toe te laten (1x)
Reactie college: Op verzoek van het OPS (ondernemersplatform Steenberg) en in nader overleg met RPS (Retail Platform Steenberg) is besloten tot het mogelijk maken van het vestigen van zelfstandige kantoren zonder baliefunctie met een omvang van maximaal 1500 m2. Dit kan alleen na het volgen van een afwijkingsprocedure. Door de maximale omvang en door in de afwijkingsregels op te nemen dat

naburige bedrijfsperven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering zal er geen sprake zijn van barrières voor andere bedrijven.

22. Geef het plangebied via de geografische belijning van de A4, de Vliet en de Oost-Westhavendijk een logische begrenzing. Dus ook de huidige witte-agrarische vlek meenemen (1x).

Reactie college: Er is geen reden om de agrarische gronden ten noordoosten van het plangebied mee te nemen. Hier zal geen bedrijfsbestemming gaan gelden. De grond zal zijn huidige agrarische bestemming, opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, behouden.

23. Verzocht wordt om ook het water Steenbergsche Haven (in de reactie de Vliet genoemd) bij het plangebied te betrekken. Dit geeft duidelijkheid omtrent de bestemming en het gebruik van de Steenbergsche Haven en tevens wordt verzocht om op deze wijze het idee om permanente ligplaatsen voor woonarken te creëren onmogelijk te maken (1x).

Reactie college: Er is geen reden om het water van de Steenbergsche Haven te betrekken bij dit bestemmingsplan. De begrenzing van het bestemmingsplan is afgestemd op de begrenzing van de huidige beheersverordening + de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder I.

24. Verzocht wordt om bij het vaststellen van het bestemmingsplan de mogelijkheid open te laten om een grotere bedrijfskavel aan te kopen dan de aangegeven maximale kaveloppervlakte van 5000m² (1x).

Reactie college: Er zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het toestaan van grotere bedrijfskavels dan 5000 m². Bij het opstellen van de voorwaarden waaronder deze afwijking kan plaatsvinden, zal worden aangesloten bij wat is opgenomen in de provinciale verordening ruimte.

Aan de hand van de ingebrachte reactie kan niet bij voorbaat worden aangegeven of het betreffende bedrijf voldoet aan de op te nemen voorwaarden. Hieronder staat de tekst opgenomen zoals die staat opgenomen in de provinciale verordening ruimte en die ook als voorwaarden gaan gelden voor de in het bestemmingsplan op te nemen afwijkingsmogelijkheid.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat de omvang van een bouwperceel ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bouwperceel boven de 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of

25. De toegang tot de bedrijfsperven aan de Renessestraat is ontoereikend. Zelfs zo dat deze met een normaal vrachtvoertuig niet meer in te rijden is. Dit probleem is ontstaan toen een bedrijf twee jaar geleden zonder toestemming een houten schutting pal tegen de weg heeft geplaatst. Hiervan is bij de gemeente melding gemaakt zonder dat hier een reactie op is ontvangen. Nu aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde is, wordt gevraagd aan de gemeente om met de eigenaar in overleg te treden en naast gelegen grond te bestemmen als openbare grond zodat bij toegang naar percelen kan worden uitgeweken, zoals dat wel kon voor het plaatsen van de bewuste schutting. Het is normaal dat bedrijfsperven met normale transportmiddelen bereikbaar

zijn. Ook zou het invoeren van een parkeerverbod aan beide zijden van De Renessestraat een belangrijke verbetering zijn. Nu wordt regelmatig de weg volledig geblokkeerd wanneer vrachtwagens laden en/of lossen op de rijbaan omdat het perceel niet te bereiken is. (1x)

Reactie college: Het was op basis van het oude bestemmingsplan toegestaan om een schutting te plaatsen op een perceel met een bedrijfsbestemming zoals voor als achter de, op de plankaart, aangegeven bouwgrens. De gemeente onderschrijft de conclusie dat de Renessestraat aan de smalle kant is. Wij zien echter geen mogelijkheden om de bestemming van bedrijfsgrond te veranderen in openbare grond. In verband met de verworven rechten van de eigenaar kan bedrijfgrond niet ineens worden gewijzigd in openbare grond. Er is ook geen bereidheid aanwezig bij de gemeente om hiervoor grond aan te kopen. Het verzoek om een parkeerverbod zal apart in behandeling worden genomen. Dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

26. Verzoek om een overzicht te maken waarin de verschillen tussen het bestaande en het gewijzigde plan puntsgewijs op te nemen (1x):

Reactie college: Verzoek wordt gehonoreerd. Het overzicht zal onderdeel uit gaan maken van de toelichting van het bestemmingsplan.

27. Er wordt vanuit gegaan dat in het nieuwe bestemmingsplan de situaties zoals deze bestaan en voor zover die met de regels van het nieuwe bestemmingsplan in strijd zullen zijn, ongewijzigd kunnen blijven voortduren. Dit geldt ook bij o.a. verkoop, eigendom, renovatie vervangende nieuwbouw enz.(1x)

Reactie college: Iets wat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan kan alleen ongewijzigd blijven voortduren indien het niet in strijd was met de beheersverordening of het oude bestemmingsplan. In dat geval geldt het overgangsrecht. Het overgangsrecht geldt niet in die gevallen waar al sprake was van strijdigheid met het oude planologische regime. Bij verkoop en renovatie geldt het overgangsrecht zonder meer mits er geen sprake was van strijdigheid met het oude planologische regime. Vervangende nieuwbouw is in geval van strijdigheid met het nieuwe bestemmingsplan alleen mogelijk in geval van een calamiteit.

28. Bij de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Prins Reinierstraat 3 zijn destijds afspraken gemaakt met de gemeente Steenbergen. Er wordt vanuit gegaan dat deze afspraken nog steeds gelden (1x).

Reactie college: Er zijn destijds afspraken gemaakt op basis van de toen geldende milieuregelgeving. Deze afspraken zijn niet langer relevant omdat de wetgeving is gewijzigd. Bestaande bedrijfswoningen mogen blijven er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegevoegd.