

Structuurvisie Gemeente Steenbergen

18 april 2012

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	STRUCTUURVISIE	1
1.3	SYSTEMATIEK STRUCTUURVISIE	4
1.4	LEESWIJZER	6
2	BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	7
2.1	INLEIDING	7
2.2	RUIMTELIJKE SITUATIE	7
2.3	FUNCTIONELE SITUATIE	9
2.4	KERNEN	9
3	VISIE OP HOOFDLIJNEN	13
4	VISIE OP ONDERDELEN	
4.1	INLEIDING	18
4.2	WONEN	19
4.3	WERKEN/ECONOMIE	24
4.4	VOORZIENINGEN	29
4.5	LANDELIJK GEBIED	34
4.6	TOERISME EN RECREATIE	41
4.7	VERKEER	46
5	UITVOERINGSPARAGRAAF	48
5.1	INLEIDING	48
5.2	DE UITVOERINGSPARAGRAAF	48
5.3	UITVOERINGSPARAGRAAF STRUCTUURVISIE STEENBERGEN	49
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54

bijlagen

BIJLAGE 1: RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID

PROVINCIAAL BELEID

REGIONAAL BELEID

WATERSCHAPSBELEID

GEMEENTELIJK BELEID

BIJLAGE 2: WONEN

Kaarten:

Kernkaarten: Steenbergen/Welberg
Dinteloord
Kruisland
Nieuw-Vossemeer
De Heen

Structuurvisiekaart totale grondgebied gemeente

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Steenbergen is een prachtige gemeente op de Westbrabantse klei. Zij meet ca. 160 km² en er wonen ruim 23.000 mensen. Open agrarische landschappen, natuur, water en charmante kernen kenmerken de gemeente, naast bedrijventerreinen en kassencomplexen. De ligging, zowel in de invloedssfeer van de Randstad als in de Zeeuwse Delta, zorgt voor een gewild woon- en werkklimaat. De kern Steenbergen zelf is een mooie historische stad uit de 13^e eeuw. Naast Steenbergen horen ook Dinteloord, een droogleggingsdorp uit de 17^e eeuw en de kernen Nieuw-Vossemeer, De Heen, Welberg en Kruisland tot de gemeente.

Binnen de gemeente zijn diverse grootschalige ontwikkelingen aan de orde. De voorgenomen aanleg van Rijksweg A4 en de aanleg van het Agro & Food Cluster Nieuw Prinseland (AFC NP) zijn grootschalige ingrepen die zorgvuldige inpassing behoeven. De laatste brengt tevens een extra woningbehoefte met zich mee. Natuurontwikkeling rondom de Vliet en ontwikkeling van toerisme zijn andere speerpunten voor de komende jaren.



Ligging gemeente Steenbergen in regio

1.2 STRUCTUURVISIE

Deze Structuurvisie bevat, op hoofdlijnen, het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende 10 tot 15 jaar. Zij heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Zij bundelt de verschillende beleidsdocumenten met ruimtelijke consequenties, die in de afgelopen jaren zijn verschenen, tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. Dit is een Structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en biedt als zodanig grondslag voor vestiging van voorkeursrecht, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening, en bevat een beknopte uitvoeringsparagraaf.

Waarom een Structuurvisie?

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten een Structuurvisie "nieuwe stijl" op te stellen. Dit is de belangrijkste aanleiding voor de nieuwe Structuurvisie. Die bevat dan ook geen ingrijpend nieuw beleid. Steenbergen wil zich sterk richten op het uitvoeren van het beleid dat in de Gebiedsvisie 2007 en andere beleidsdocumenten is

geformuleerd. Met de uitvoeringsparagraaf biedt de Structuurvisie hiertoe nieuwe mogelijkheden. De Structuurvisie "nieuwe stijl" biedt een wettelijk kader voor vestiging van voorkeursrecht en de basis voor het betalen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en het verrekenen van kosten ten behoeve van bovenplanse verevening.

Relatie met andere documenten

Deze Structuurvisie staat niet op zichzelf. Zo moet het beleid passen in dat van de hogere overheden (Rijk en Provincie) en voldoen aan de eisen van het Waterschap. Ook op gemeentelijk niveau liggen er al diverse beleidsstukken. De Structuurvisie bevat in grote lijnen het beleid van de Gebiedsvisie Steenbergen van 2007, aangevuld met actuele ontwikkelingen en hieraan gekoppelde beleidsvelden. De Structuurvisie is gebaseerd op een twintigtal gemeentelijke documenten zoals de Dorpsontwikkelingsplannen en de Woonvisie Steenbergen. Het complete overzicht van het relevante beleid vindt u in bijlage 1 'Relevant Beleid'.

Relatie met de provinciale Verordening Ruimte

In de voorliggende Structuurvisie worden enkele ontwikkelingen en beleidsvoornemens genoemd die afwijken van de provinciale Verordening Ruimte. In het document wordt voor zover van belang aangegeven per beleidspunt hoe het zich verhoudt tot de verordening Ruimte.

Maatschappelijke betrokkenheid

Het is van belang dat de bevolking bij de totstandkoming van een Structuurvisie is betrokken, teneinde draagvlak te creëren voor de plannen die hierin voorkomen. Voor de hoofdlijnen van het opgenomen beleid in de structuurvisie heeft deze raadpleging al plaatsgevonden in het kader van de Gebiedsvisie Steenbergen 2007 en de verschillende andere beleidsdocumenten waarvan de dorpsontwikkelingsplannen en het plan

Doelstelling

Doel van de Structuurvisie is het bieden van een actueel integraal toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de periode 2011-2025. De visie is een weerslag van het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke ambitie.

Stad/aven in Steenbergen als de belangrijkste documenten kunnen worden aangemerkt. De procedure voor de Structuurvisie heeft vorm gekregen door het organiseren van twee inspraak cq informatieavonden. Daarnaast heeft het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn schriftelijke reacties ingediend door inwoners en belangenorganisaties.

Werkwijze en proces

De Structuurvisie is opgesteld door de gemeente Steenbergen. Vooraf aan het opstellen van de Structuurvisie zijn uitgangspunten geformuleerd, die in deze Structuurvisie nader uitgewerkt zijn.

In januari 2011 heeft de Commissie Ruimte zich uitgesproken over de uitgangspunten voor deze Structuurvisie. Het ontwerp heeft vervolgens ter visie gelegen en is toegelicht op twee informatie-avonden. Vervolgens zijn er zienswijzen ingediend door particulieren en belangenorganisaties en heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap, provincie en buurgemeenten.

De gemeente heeft voor het hele grondgebied vrij actueel beleid dat de hoofdrichting voor de toekomst bepaalt. Het is daarom niet de bedoeling om met de Structuurvisie een nieuwe lange termijn visie te ontwikkelen, waarbij alle ruimtelijke relevante onderwerpen opnieuw ter discussie staan. Daarom is in deze Structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen. Ook is om deze reden in deze Structuurvisie niet een uitgebreide analyse en waardering van de bestaande situatie uitgevoerd. Uitgangspunten voor de visie zijn vooral de StructuurvisiePlus uit 2005 en de gebiedvisie uit 2007. Natuurlijk vragen de onderlinge confrontaties van sectorale beleidsdocumenten en sectorale ontwikkelingen om een nieuwe integrale (ruimtelijke) afweging in deze Structuurvisie. Deze onderlinge afweging heeft plaatsgevonden, waarmee zorg gedragen is voor een goede afstemming in het gemeentelijke beleid. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.

Plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente wordt begrensd aan de noordzijde door het Krammer Volkerak en daarachter de gemeente Oostflakkee, de gemeente Moerdijk aan de noordoostzijde, de gemeente Halderberge aan de oostzijde, gemeente Roosendaal aan de zuidoostzijde, gemeente Bergen op Zoom aan de zuidzijde en gemeente Tholen aan de westzijde. De ligging is ook te zien op onderstaande figuur.



Luchtfoto met gemeentegrens van Steenbergen

1.3 SYSTEMATIEK STRUCTUURVISIE

4

Systematiek toekomstige ontwikkelingen

Harde en zachte plannen

Woningbouwplannen of andere plannen, zoals de nieuwe multifunctionele accommodatie Kruisland waarvan al zeker is, dat zij worden gerealiseerd worden aangemerkt als harde plannen. Een plan is hard als:

1. Het bestemmingsplan is vastgesteld.
2. Het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld en de gemeente geen eigenaar is van de grond, maar al wel contractvorming heeft plaatsgevonden op het gebied van de verrekening van kosten in de anterieure fase. (Anterieur wil zeggen dat de kostenverrekening op basis van een contract heeft plaatsgevonden met een ontwikkelaar of particulier).
3. Het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, maar de gemeente eigenaar is van de grond en al duidelijk het voornemen heeft geuit om bepaalde grond voor een bepaald doel te ontwikkelen.

Andere plannen worden als zachte plannen aangeduid, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen inbreidingsplannen en uitbreidingsplannen. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik heeft de invulling van inbreidingsplannen voorrang boven uitbreiding. Er kunnen echter redenen zijn om hier vanaf te wijken. Zo is het bijvoorbeeld minder wenselijk om bedrijvigheid met een zwaardere milieubelasting te vestigen in een woonwijk.

Transformatie afweegbaar inbreiding

Naast de harde locaties zijn er nog locaties binnen de bestaande bebouwingscontouren die van functie kunnen veranderen waarover nog geen zekerheid is omtrent de ontwikkeling. Het betreft locaties waarbij in het geval de gemeente geen eigenaar is, nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten of wanneer de gemeente wel eigenaar is er nog geen standpunt is ingenomen over een mogelijke invulling. Deze locaties worden opgenomen met de aanduiding transformatie afweegbaar inbreiding. Indien er een duidelijke voorkeur is voor een bepaalde invulling, bijvoorbeeld op basis van wat opgenomen is in de dorpsontwikkelingsplannen, wordt er middels een aanduiding op de kernkaarten aangegeven aan welke nieuwe functie wordt gedacht voor de betreffende locatie.

Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling uitbreiding

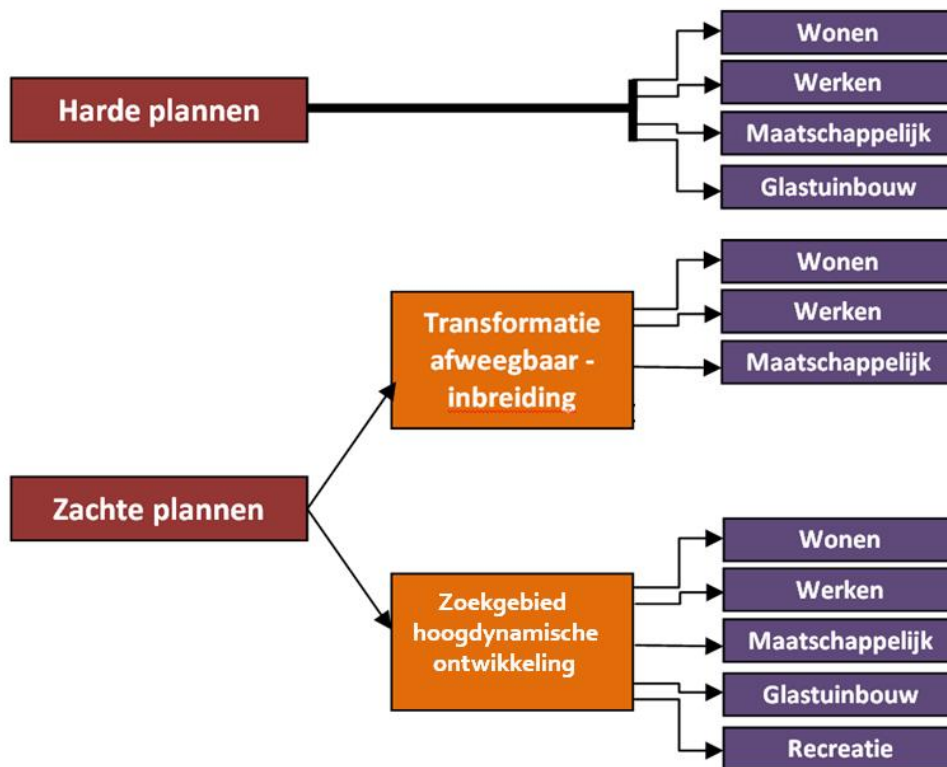
Er zijn ook locaties op de bij deze structuurvisie behorende kaart opgenomen buiten de bebouwingscontouren, waar in de toekomst ontwikkelingen van nieuwe functies mogelijk zijn met een grote ruimtelijke impact. Deze "zachte" locaties worden aangeduid als zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling. Indien er een duidelijke voorkeur is voor een bepaalde functie in het betreffende zoekgebied, dan wordt aan de betreffende grond een concrete aanduiding gegeven. Indien er nog geen duidelijke voorkeur is dan is de aanduiding nader te bepalen aangegeven op de kaart. Bij het bepalen van het zoekgebied is gebruik gemaakt van de vastgestelde dorpsontwikkelingsplannen en de gebiedsvisie Steenbergen.

Waarom deze systematiek?

Er is gekozen voor deze systematiek om te voorkomen dat particulieren al rechten kunnen claimen zonder dat er overeenstemming is aangaande de kostenverrekening of dui-

delijkheid is over andere zaken die van belang zijn voor het vaststellen van een bestemmingsplan om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals de verkeerskundige structuur, flora- en fauna-onderzoek, archeologie, het gemeentelijke en provinciale beleid etc. De gemeente heeft een duidelijke voorkeur voor het verrekenen van kosten op basis van een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet lukken dan kan in uitzonderlijke gevallen altijd nog overwogen worden om een plan te ontwikkelen op basis van een op te stellen exploitatieplan. Er bestaat door de gekozen systematiek hiertoe echter geen plicht en van geval tot geval kan deze afweging worden gemaakt.

De systematiek betreffende toekomstige ontwikkelingen wordt in onderstaand schema samengevat:



Afstemming provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte zijn zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven die deels afwijken van wat in de onderhavige structuurvisie staat opgenomen. Het betreft overigens niet alleen uitbreiding van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling maar ook een beperking in het bijzonder bij de kleinere kernen.

De reden voor de afwijking ten opzichte van de verordening ruimte is ingegeven door de keuze voor het aanwijzen van hoogdynamische gebieden rondom Steenberg en Dinteoord en het aanwijzen van de rest van de gemeente als laagdynamische gebieden. Deze scherpe keuze is momenteel niet vertaald in de verordening ruimte. Wanneer er zich daadwerkelijk concrete initiatieven voordoen die in strijd zijn met de verordening ruimte zal goed onderbouwd aangegeven worden waarom deze ontwikkeling dan toch noodzakelijk is en zal een verzoek bij de provincie worden ingediend tot aanpassing van de

verordening Ruimte. De zoekgebieden voor hoogdynamische ontwikkelingen zijn groter dan de daadwerkelijk te verwachten ruimtebehoefte cq vraag. De daadwerkelijke planologische invulling van een gebied of een gedeelte van een gebied gelegen in het zoekgebied hoog dynamische ontwikkeling zal alleen plaatsvinden als de behoefte is aangetoond.

1.4 LEESWIJZER

Deze Structuurvisie kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt allereerst nader ingegaan op de gebiedskenmerken van de gemeente Steenbergen, waarin de bestaande ruimtelijke en functionele situatie wordt beschreven. In hoofdstuk 3 en 4 volgen de belangrijkste hoofdstukken van deze Structuurvisie; de visie. In hoofdstuk 3 wordt allereerst de visie op hoofdlijnen besproken. In hoofdstuk 4 volgt de visie op onderdelen. Hierin worden de verschillende aspecten behandeld (wonen, werken, landelijk gebied, etc.). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoeringsaspecten. Allereerst gaan we kort in op de uitvoeringsparagraaf, die een belangrijk onderdeel vormt van Structuurvisies onder de nieuwe Wro. Hierna wordt de uitvoeringsparagraaf voor Steenbergen gespecificeerd. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de gemeente beschreven, waarbij een opdeling is gemaakt in ten eerste de ruimtelijke situatie en ten tweede de functionele situatie. Ten slotte wordt kort ingegaan op de verschillende kernen.

2.2 RUIMTELIJKE SITUATIE

Algemeen

De gemeente Steenbergen ligt in de provincie Noord-Brabant en heeft een oppervlakte van 160 km², waarvan circa 10 km² water. Sinds de gemeentelijke herindeling op 1 januari 1997, waarbij de gemeente Dinteloord en Prinsenland, Nieuw Vossemeer en de gemeente Steenbergen zijn samengevoegd, bestaat de gemeente in zijn huidige vorm. Het grondgebied wordt doorsneden door de Steenbergse Vliet, een belangrijk verbindingswater voor Steenbergen. Daarnaast zal de A4 door Steenbergen aangelegd worden. Binnen de gemeente vormt Steenbergen de hoofdkern. Hiernaast bevat de gemeente de kernen Dinteloord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Welberg en De Heen. Ten slotte bevinden zich binnen de gemeente circa 15 buurtschappen, waaronder De Heense Molen, Notendaal, de Zwarte Ruiters en Boompjesdijk.

Bestaande hoofdstructuur: niet-dynamische component

De gemeente Steenbergen bestaat in hoofdzaak uit een polderlandschap van open grootschalige agrarische gebieden met polders en dijken, dat wordt doorsneden door een aantal waterlopen en kreken. Aan de zuidzijde liggen tevens enkele hoger gelegen zandgrondgebieden, die voor een deel zijn bebost.

De grootschalige zeekleipolders zijn kenmerkend voor de gemeente. De belangrijkste waterlopen, de Dintel en de Vliet, met hun buitendijkse gronden, geven door hun ligging een duidelijke oost-west richting aan het landschap. Het zandgebied en de overgangszone van zand naar klei hebben andere kwaliteiten en potenties dan het zeekleigebied. De hoofdkern Steenbergen bevindt zich min of meer centraal binnen de gemeente. De overige kernen betreffen Dinteloord, Nieuw-Vossemeer, Welberg, Kruisland en De Heen.



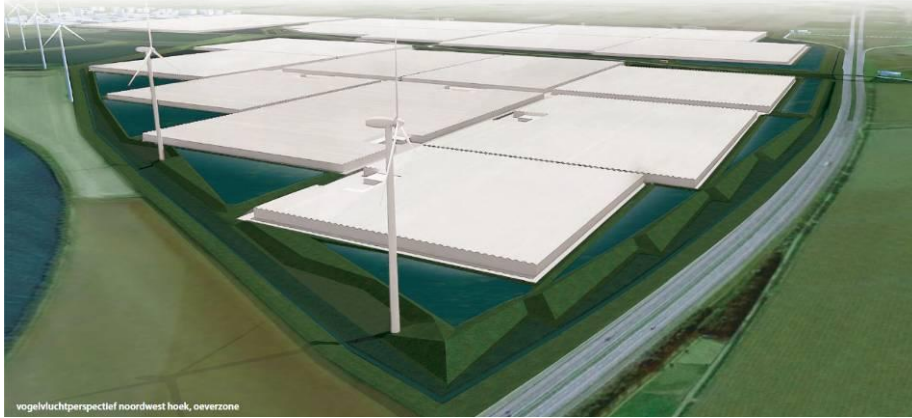
Open polderlandschap (Engelseweg)



Open polderlandschap (Veendijk)

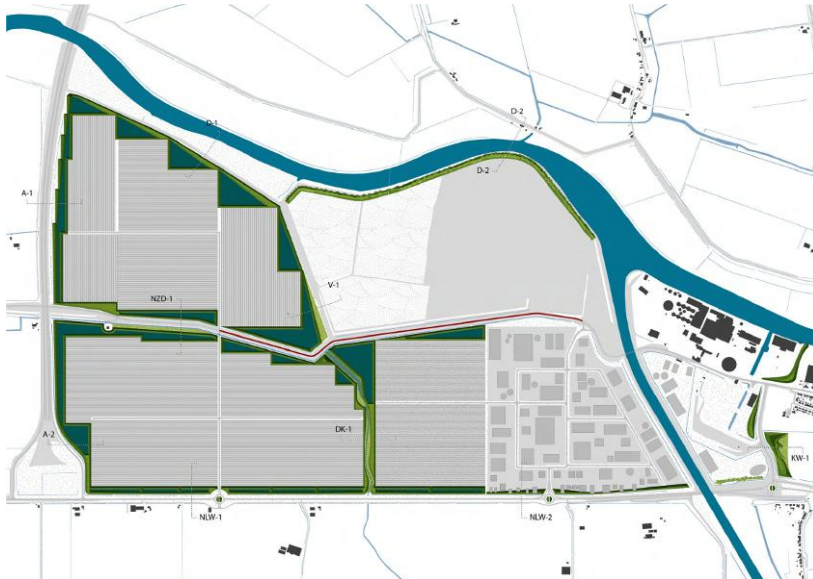
Ontwikkelingen: dynamische component

Binnen de gemeente Steenbergen is sprake van een aantal grootschalige ontwikkelingen. In de Gebiedsvisie zijn deze ontwikkelingen al genoemd en onderling in samenhang gebracht. Het betreft ten eerste de Rijksweg A4, die zal worden aangelegd van Dinteloord richting Halsteren en Bergen op Zoom. De Rijksweg zal westelijk langs Steenbergen voeren en in de toekomst een belangrijk ruimtelijk element vormen binnen de gemeente. Het is een nieuw noord-zuid gericht element dat de van oudsher aanwezige oost-west gerichtheid in de ruimtelijke structuur deels zal doorbreken. Door de aanleg van de A4 worden bestaande verbindingen afgesneden. Tegelijkertijd brengt de aanleg van de A4 mogelijkheden met zich mee wat betreft nieuwe functies.



Vogelvluchtperspectief noordwest hoek, oeverzone
Vogelvluchtperspectief ruimtelijk ontwerp AFC Nieuw-Prinsenland (bron: Studio Marco Vermeulen)

Hiernaast wordt ten oosten van Dinteloord, in de noordoosthoek van de gemeente, het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC NP) gerealiseerd. Het betreft een groot-schalig agrarisch bedrijventerrein met een regionaal karakter.



Ontwerp West Brabant (bron: Studio Marco Vermeulen)

2.3 FUNCTIONELE SITUATIE

Algemeen

De gemeente Steenbergen kan worden gekenmerkt als een van oudsher agrarische gemeente. Ook nu vormt de landbouw nog een zeer belangrijke inkomstenbron in de gemeente.

Naast agrarische ontwikkelingen, onder andere in de glastuinbouw, kent Steenbergen een sterke industriële bedrijvigheid. Dankzij haar uitstekende ligging tussen de wereldhavens Rotterdam en Antwerpen zal Steenbergen na voltooiing van de Rijksweg A4 (Zoomweg) nog aantrekkelijker worden voor ondernemers. Er is tevens een goede verbinding met het Zeeuwse Deltagebied. Ook over water is Steenbergen goed bereikbaar. De jachthaven reikt tot in het centrum van de stad en staat in rechtstreekse verbinding met het Schelde-Rijn kanaal en het Krammer-Volkerak.

De gemeente heeft momenteel circa 23.275 inwoners (januari 2011). In de periode tussen 1990 en 2009 is de bevolking nog gegroeid. Er is sprake van een sterke ontgroening en vergrijzing.

Wat betreft de economische structuur en dynamiek blijkt dat de gemeente naast landbouw een relatief omvangrijke detailhandel en zakelijke dienstverlening kent. De totale werkgelegenheid is in de afgelopen tien jaar sterk gedaald, terwijl die in de rest van de regio West-Brabant nog steeg. Belangrijkste verklaring hiervoor is het feit dat er in de afgelopen 10 jaar bijna geen nieuwe bedrijventerreingrond is uitgegeven. Gesproken kan dus worden van een ongunstige werkgelegenheidsontwikkeling. Bijna één derde van de totale voorraad aan bedrijventerrein is verouderd. Recreatie en toerisme zorgen voor circa 5,8% van de totale werkgelegenheid. Binnen West-Brabant zit de gemeente Steenbergen hiermee in de middenmoot.

Op het gebied van voortgezet onderwijs en maatschappelijke dienstverlening zijn regionale instellingen aanwezig. Behalve basisgezondheidszorg beschikt de gemeente over een polikliniek, een verpleegtehuis en drie verzorgingstehuizen (in Steenbergen, Dinteloord en Nieuw-Vossemeer).



Steenbergse Vliet ter hoogte van Benedensas



Centrum Steenbergen (Blauwstraat)

2.4 KERNEN

De gemeente telt zes kernen, te weten Steenbergen, Nieuw-Vossemeer, Dinteloord, Kruisland, De Heen en Welberg. Per kern bedraagt het aantal inwoners:

- Steenbergen: circa 12.300 inwoners
- Dinteloord: circa 5.600 inwoners
- Nieuw-Vossemeer: circa 2.300 inwoners
- Kruisland: circa 2.300 inwoners

- Welberg: circa 1.100 inwoners
 - De Heen: circa 560 inwoners
- Hiernaast bevinden zich binnen de gemeente circa 15 buurtschappen.

10



Buurtschap De Heense Molen



Buurtschap Notendaal

Steenbergen

Steenbergen verkreeg in 1272 stadsrechten en vervult van oudsher een regiofunctie. Het sfeervolle winkelcentrum getuigt daar nadrukkelijk van. Er is een rijk en gevarieerd winkelbestand, er zijn goede horecavoorzieningen en garagebedrijven van meerdere merken. Het bankwezen is in ruime mate vertegenwoordigd. Iedere woensdagmiddag heeft Steenbergen een markt met regionale uitstraling. Daarnaast is in het centrum van Steenbergen een mooie jachthaven gelegen.

Ten westen van de kern Steenbergen bevindt zich het bedrijventerrein Reinierpolder. Dit bedrijventerrein is na de aanleg van de A4 direct gelegen aan de snelweg.



Centrum Steenbergen met oud stadhuis



Markt met markante Gummaruskerk

Dinteloord

Dinteloord is de op één na grootste kern van de gemeente. Dinteloord heeft alle kenmerken van een polderplaats. Dit is dan ook het grootste inpolderingsproject van West-Brabant. In het stratenpatroon van het dorp is de structuur van de oude nederzetting nog goed zichtbaar. Dinteloord is gelegen aan de rivier de Dintel en heeft een jachthaven ten noorden van het dorp. Het dorp is in de tweede helft van de vorige eeuw vooral gegroeid in zuid(west)elijke richting. Opvallend is dat het dorp nooit aan de noordelijke zijde van het historische dorpshart is uitgebreid. Dit leidt er mede toe dat de voorzieningen decentraal gelegen zijn.

De belangrijkste werkgelegenheid in Dinteloord bevindt zich op het bedrijventerrein Molenkreek, in de detailhandel, de recreatie en de agrarische sector. De suikerfabriek Suikerunie evenals het nieuwe Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland aan de oostzijde van Dinteloord, zijn belangrijke werkgevers voor het dorp.



Centrum Dinteloord (Oostvoorstraat)



Centrum Dinteloord

Nieuw-Vossemeer

Het dorp Nieuw-Vossemeer ligt in een in de 15^e eeuw ingepolderd gebied, in de uiterste westpunt van Noord-Brabant. Het dorp vormt een solitaire verstedelijkte enclave in een open zeeleigebied. In de huidige ruimtelijke structuur is de oorspronkelijke vorm van een Flakkees dorp (met een voor- en achterstraat) nog goed herkenbaar. In de tweede helft van de twintigste eeuw hebben diverse planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. Nieuw-Vossemeer is in de huidige situatie vooral te kenschetsen als een forensendorp. In het dorp bevindt zich geen bedrijventerrein, maar zijn diverse bedrijven + een bedrijfsverzamelgebouw verspreid gevestigd in de woonwijken.



Nieuw Vossemeer: straatbeeld



Nieuw-Vossemeer: park

Kruisland

Kruisland is als nederzetting gesticht in een in de 15^e eeuw bedijkte polder, gelegen tussen Roosendaal en Steenberg. Het dorp Kruisland heeft een planmatig karakter dat zich min of meer concentreert aan de kruising van twee linten, de Langeweg-Roosendaalseweg en de Markt-Molenstraat. Planmatige uitbreidingen hebben in de vorige eeuw voornamelijk plaatsgevonden in de oksels van beide assen, vooral aan de oostzijde van de Langeweg-Roosendaalseweg, hoewel de meest recente uitbreiding zich aan de westzijde bevindt. Kruisland is van oorsprong een werkdorp. Er bevinden zich veel bedrijven, die zich verspreid over het hele dorp en daaromheen bevinden.



Kruisland (Molenstraat)



Centrum Kruisland

De Heen

De Heen is het kleinste dorp van de gemeente Steenberg. Het is ontstaan als een solitaire enclave in het poldergebied en als een typisch voorstraatdorp. Het dorp heeft een kleine haven die aan de Steenbergse Vliet aan de noordzijde ligt en is in de vorige eeuw nauwelijks gegroeid. De Heen is van oorsprong vooral een agrarisch dorp. Dankzij de rustieke ligging aan de Steenbergse Vliet maakt De Heen de laatste jaren ook een recreatieve ontwikkeling door. De stilte van het weidse gebied vormt het uitgangspunt bij deze ontwikkeling. De Heen heeft een drietal kleinere jachthavens, een camping en bij het Benedensas worden kano's en fietsen verhuurd. Bij buurtschap de Heense Molen is een outdoorcentrum gevestigd evenals een golfbaan.



Dorpscentrum De Heen



De Heensedijk bij De Heen

Welberg

Het dorp Welberg ligt min of meer tegen Steenberg aan en is ontstaan langs de Welbergse dijk. Dit was oorspronkelijk een agrarisch lint. Het agrarische lint is vrijwel geheel verdicht en heeft op sommige plaatsen nog enkele doorzichten naar het buitengebied. Later is er haaks op de Welbergse dijk een nieuw lint ontstaan, de Kapelaan Kockstraat. Het centrum van het dorp bevindt zich min of meer op de kruising van beide wegen. Hier staat ook de kerk. Planmatige uitbreidingen die in de vorige eeuw gerealiseerd zijn, zijn gelegen in de oksel van beide wegen. Hiernaast heeft Welberg nog steeds haar lintstructuur behouden. Welberg laat zich typeren als een van oudsher agrarisch, rustig forensendorp. Er bevinden zich verspreid enkele bedrijven in het dorp. Het aantal voorzieningen is eveneens beperkt.



Centrum Dorp Welberg



Lintdorp Welberg (Welbergsedijk)

3 VISIE OP HOOFDLIJNEN

Uitgangspunten

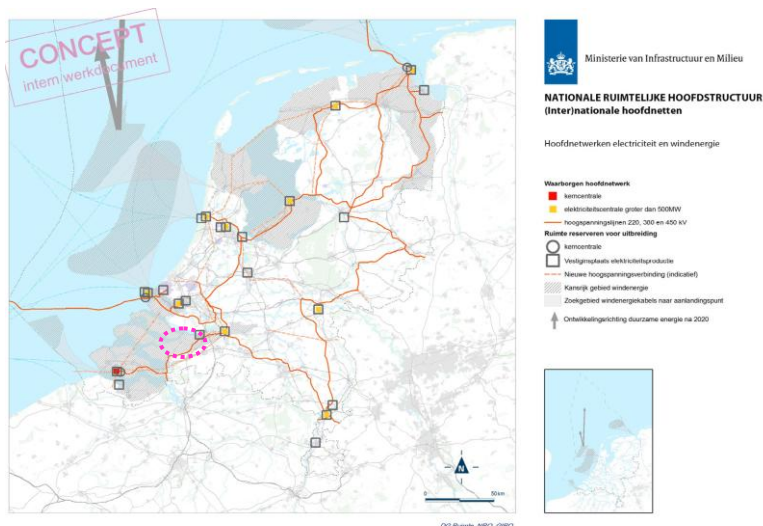
Uitgangspunt van deze Structuurvisie is dat hierin vooral het bestaande beleid uit de Structuurvisie Plus en de Gebiedsvisie wordt voortgezet en dat het nieuwe beleid zoals omschreven in recente beleidsnotities daarmee in samenhang wordt gebracht. Tevens wordt een samenhang gegeven met de rijks, provinciale en regionale visies die recent zijn uitgewerkt. Deze visies zijn of worden op korte termijn vastgesteld. In bijlage 1 is een uitgebreide tekst opgenomen. Onderstaand wordt alleen dat weergegeven wat voor de toekomstige ontwikkelingen van Steenbergen van invloed en /of relevant is.

Algemeen relevant beleid

Rijksbeleid

Het vastgestelde Rijksbeleid (Planologische Kern Beslissing Ruimte voor de rivier) heeft het Volkerak Zoommeer aangewezen voor waterberging. De voorbereidingen voor deze Rijksopgave zijn in volle gang en de werken moeten eind 2015 operationeel zijn. In het door de staatssecretaris vast te stellen Rijksinpassingsplan (RIP) Volkerak Zoommeer zullen (mogelijk) ook buitendijkse gebieden aangewezen worden voor waterberging. Na vaststelling van het RIP zal dit plan haar doorvertaling krijgen in de gemeentelijke (bestemmings)plannen. Daarnaast ligt Steenbergen in het uitwerkingsgebied: Volkerak, West-Brabant en Oostflakkee van het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta. Voor Steenbergen betekent dit kansen voor de ontwikkeling van de waterrecreatie bij het verzilten van het Volkerak Zoommeer.

Hiernaast heeft het Rijk de structuurvisie 'Infrastructuur en ruimte' in voorbereiding, waarvan in mei de conceptversie is gepubliceerd. Hierin wordt nagenoeg de gehele gemeente als "kansrijk gebied" voor windenergie aangeduid.



Kaartbeeld uit ontwerp structuurvisie 'Infrastructuur en ruimte'

In deze rijksnota is ook opgenomen dat de economische motoren in de Zuid westelijke delta waaronder de 'biobased economy' gefaciliteerd moeten worden.

Provinciaal en regionaal beleid

In de in 2010 vastgestelde provinciale structuurvisie zijn voor Noord-Brabant een zevental uitwerkingsgebieden/ gebiedsontwikkelingen vastgelegd. Steenbergen ligt zowel in het gebied Brabantse Wal als Waterpoort en draagt bij aan de realisatie van deze gebiedsontwikkelingen.

Procesmatig krijgt het project Waterpoort de functie van integratiekader voor alle ruimtelijk economische ontwikkelingen uit het Uitvoeringsprogramma ZWD. De Brabantse Wal doet datzelfde voor het zuidelijker gebied, met de nadruk op landschappelijk gerelateerde aspecten. Voor beide gebiedsontwikkelingen spelen onderwerpen als economische ontwikkeling (biobased economy, recreatie, etc.) landschap, natuur en cultuurhistorie een belangrijke rol. De structuurvisie moet gezien worden als een belangrijke basis voor de uitwerking van het project Waterpoort en Brabantse Wal.



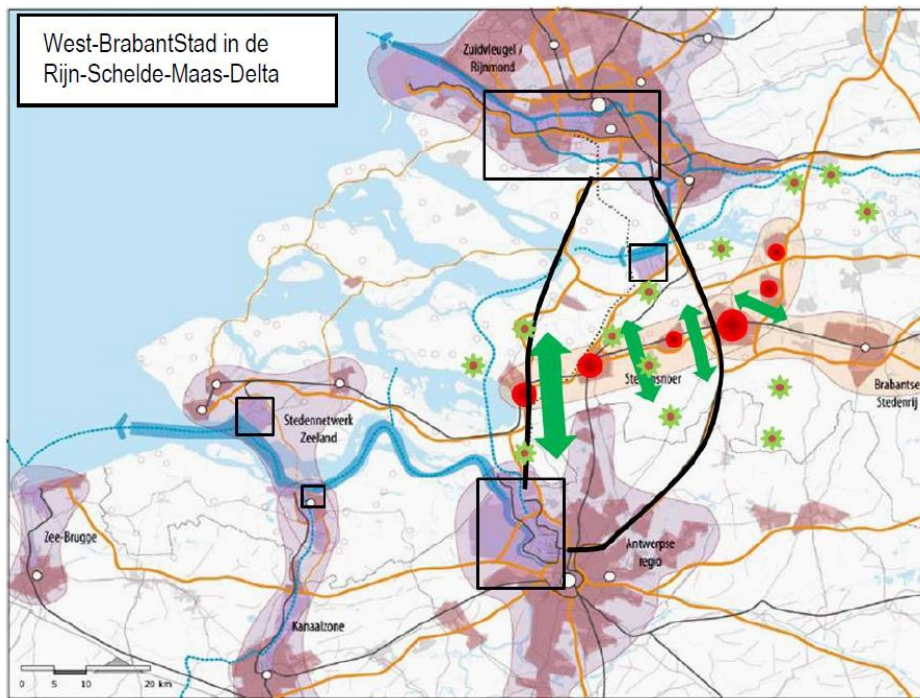
Kaartbeeld uit provinciale structuurvisie.

In de vastgestelde regiovisie voor West-Brabant heeft Steenbergen als regionale centrumgemeente een positie gekregen. Met de aanleg van de A4 en de ontwikkeling van het AFC Nieuw-Prinsenland, zijn randvoorwaarden aanwezig voor een sterke economische ontwikkeling.

In de ontwerp Strategische Agenda 2010-2020 van de West Brabant Stad wordt voor Steenbergen sterk gefocust op de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen. Opgenomen is dat dit kansen biedt voor de 'biobased economy' en de toeristisch recreatieve ontwikkelingen.

De gemeente Steenbergen zal zich op deze twee punten de komende jaren sterk profileren. Dit zal in nauwe afstemming met de buurgemeenten worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het bevorderen van de waterrecreatie is er een apart regionaal samenwerkingsverband met omliggende gemeenten onder de noemer "Brabant aan Zee" opgericht. Het doel van het samenwerkingsverband is om de economische betekenis van (water)recreatie in West-Brabant te doen toenemen. De Jachthaven van Steenbergen is in dit kader als majeur project naar voren gebracht. Het plan is om de Jachthaven te ontwikkelen tot een transferium op het gebied van land-en waterrecreatie. Dit project vormt een scharnierfunctie tussen de provinciale gebiedsopgaven Waterpoort en Brabantse Wal; het vormt een poort tussen het water en de Wal.



Kaartbeeld West-Brabant in de Rijn-Schelde-Maas-Delta

Visie: hoogdynamisch versus laagdynamisch

De ruimtelijke visie van de gemeente Steenbergen is reeds omschreven in de Gebiedsvisie uit 2007. Hierin stond een scheiding centraal tussen de hoogdynamische gebieden en de laagdynamische gebieden. Deze visie blijft gehandhaafd. Achtergrond van de visie is dat geconstateerd is dat de grootschalige ontwikkelingen die op de gemeente Steenbergen afkomen, grote invloed hebben op het landschap. Om die reden is het van belang dat er een goede sturing is op waar grootschalige ontwikkelingen wel mogelijk zijn en waar grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk worden tegengegaan in het kader van het behoud van de bestaande landschappelijke karakteristiek. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal concrete invulling van de hoogdynamische gebieden alleen plaatsvinden als voldoende is aangetoond dat er ook daadwerkelijk behoefte is. De behoeftebepaling zal plaatsvinden via de methodiek van de zogenaamde SER ladder. Kort samengevat houdt dit in dat de behoefte aan bijvoorbeeld woningbouw of bedrijvigheid inzichtelijk dient te worden gemaakt in samenhang met een inventarisatie van de situatie en ruimte in de bestaande woonwijken of op bestaande bedrijventerreinen. Als er sprake is van behoorlijke leegstand op bijvoorbeeld een bedrijventerrein zal de uitbreidingsbehoefte voor nieuwe bedrijventerreinen ook minder zijn.

Hoogdynamische gebieden

Er worden twee hoogdynamische gebieden onderscheiden. Dit zijn de gebieden waar de ontwikkelingen in hoofdzaak dienen plaats te vinden. Het eerste gebied is Steenbergen en de zone hier direct omheen. Ontwikkelingen zijn hier te verwachten gezien de aanleg van de A4, die aan de westelijke zijde van Steenbergen komt. De gebieden gelegen tussen de bestaande kern en de nieuwe snelweg lenen zich in principe goed voor functiewijziging en ruimtelijke ontwikkeling. Er dient middels gericht lange termijn beleid, bewust met deze potenties om te worden gegaan, om verloedering van het landschap te voorkomen.



Zicht op Suikerunie (Noordzeedijk)



Bedrijventerrein Reinierpolder 2

Het tweede hoogdynamische gebied betreft de zone rondom de monding van de Dintel. Hier bevinden zich onder meer de kern Dinteloord, een jachthaven, het bedrijventerrein Dintelmond en het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC NP). Daarmee is het nu ook al een hoogdynamisch gebied, waar verdere ontwikkelingen denkbaar zijn. Ook hier is het denkbaar dat functiewijzigingen plaats vinden tussen de bestaande kern Dinteloord en de A4 en kan ruimte worden geboden voor lokaal gebonden bedrijven, horeca (hotel, restaurant en/of pension) of woningbouw (bijvoorbeeld ruimte voor ruimte), of een combinatie van genoemde functies.

Ten slotte kan het grootschalige recreatiegebied Dintelpark worden genoemd dat mogelijk aan de monding van de Dintel wordt gerealiseerd.

Laagdynamische gebieden

In principe zijn alle gebieden die niet binnen de hoogdynamische zones vallen aangewezen als laagdynamisch. Hierbinnen zijn vier deelgebieden te onderscheiden.

De zone rondom de Vliet vormt een belangrijk gebied voor recreatie, natuur, landschap en de waterhuishouding. **Bestaande agrarische of niet agrarische bedrijven kunnen gehandhaafd blijven en onder voorwaarden te vertalen in het bestemmingsplan eventueel uitbreiden.** Het beleid is hier in eerste instantie gericht op het versterken van het landschappelijke en natuurlijke karakter en het versterken van de waterhuishoudkundige functies (waterbeheersing en waterberging) van de zone. Ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan. Extensieve recreatieve ontwikkelingen zijn hier wel mogelijk.

De open zeeleipolders vormen het tweede laagdynamische gebied. De kenmerkende landschappelijke waarden (openheid) moeten worden behouden. Hier ligt de nadruk op behoud en versterking van de landbouwsector.

Het overgangsgedebied tussen zand en klei aan de zuidoostzijde van Steenbergenvormen het derde laagdynamische gebied. Dit gebied is opgedeeld in een besloten bosgebied en het meer open krekenslandschap. In deze gebieden staat zowel de landbouwsector als het behoud en versterken van het groene karakter voorop.

Ten slotte kan het gebied De Dintelse Gorzen en Heense Slikken worden genoemd. Dit gebied is puur aangewezen voor natuurontwikkeling en –behoud. Andere functies worden hier niet wenselijk geacht.

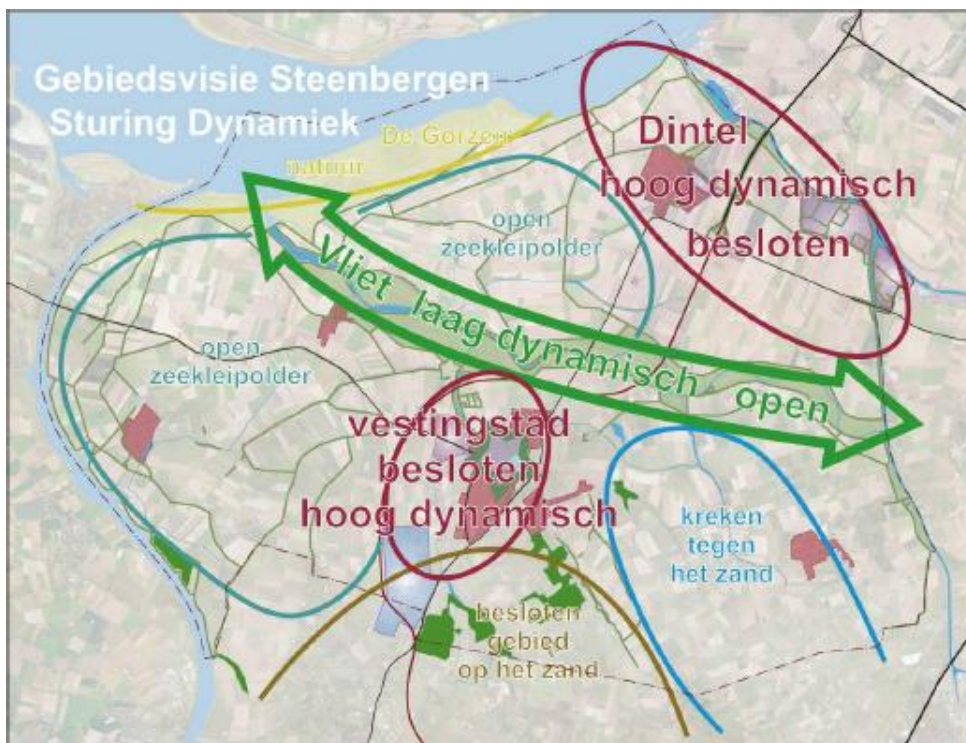


De Heense Dijk: open polderlandschap



Coulissenlandschap Oudland (Waterhoefke)

De visie in hoofdlijnen is verbeeld in onderstaande kaart. Het betreft de kaart die ook al is opgenomen in de Gebiedsvisie uit 2007.



kaart visie op hoofdlijnen (uit: Gebiedsvisie 2007)

K

4 VISIE OP ONDERDELEN

18

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk is de visie op hoofdlijnen uitgewerkt in een visie op onderdelen. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Wonen
- Werken/Economie
- Voorzieningen
- Landelijk gebied/buitengebied
- Toerisme en recreatie
- Verkeer

In het kader van de duidelijkheid en leesbaarheid van deze Structuurvisie in samenhang met het andere gemeentelijke beleid is wat betreft de indeling grotendeels aangesloten op de indeling van de dorpsontwikkelingsplannen.

4.2 WONEN

4.2.1 *Huidige situatie*

Woningbouw is voornamelijk aanwezig in de kernen. Per 1-1-2011 bedraagt de woningvoorraad 9.860 woningen. In het buitengebied staat een klein aantal verspreid liggende burgerwoningen en is er sprake van lintbebouwing nabij onder meer de Heense Molen en Pelsendijk/Notendaal.

De omvang van de bevolking bedroeg per 1-1-2011 23.275 personen. Iets meer dan de helft hiervan woont in de kern Steenbergen. De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,36 per woning. Er leven relatief veel ouderen van 65 jaar en ouder in de gemeente; per 1-1-2011 bedraagt het aantal 65-plussers 17,4% van de totale bevolking. Daarnaast blijkt uit een inventarisatie dat er momenteel ongeveer 1.000 tijdelijke werknemers uit Oost-Europese landen, met name uit Polen, in de gemeente werkzaam zijn (exclusief AFC NP). Ongeveer 700 arbeidsmigranten verblijven al in Steenbergen. Na de vergunde uitbreiding van Stella Maris (grootschalig complex huisvesting buitenlandse werknemers in voormalig klooster in Welberg) zal dit aantal ongeveer 1000 personen zijn.

4.2.2 *Toekomstige situatie*

Loop der bevolking

De verwachting is dat als gevolg van de extra woningbouw samenhangend met de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland de bevolking in de eerst komende 10 jaar licht zal toenemen. De woningbezetting zal naar verwachting in 2020 2,2 persoon per woning bedragen. Voor de nog langere termijn wordt rekening gehouden, op basis van de demografische opbouw van de bevolking, met een krimp van bevolking. Grote onzekerheid hierbij is de vraag of er wel of niet veel buitenlandse werknemers permanent gaan wonen in de gemeente als gevolg van het AFC Nieuw-Prinsenland.

Door studenten van de Hogere agrarische School in Den Bosch is uitgerekend dat er vanwege de komst van het grootschalig glastuinbouwgebied rekening wordt gehouden met een aantal extra werkzame buitenlandse werknemers van 660 tot 990 bovenop de nu al aanwezige 1.000 buitenlandse werknemers. Als een aanzienlijk gedeelte hiervan permanent verblijft in de gemeente, is het niet uitgesloten dat het verwachte krimpscenario ook voor de periode tot 2030 niet uitkomt.

Woningbouw kwantitatief

Woningbehoefteramingen

Voor het bepalen van de toekomstige woningbouw wordt rekening gehouden met de onderzoeksresultaten opgenomen in visie wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2025 van de gezamenlijke woningbouwcorporaties (Stadlander, Woningstichting Dinteoord en Woningstichting Woensdrecht) en de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2011 van de provincie. Het onderzoek van de woningbouwcorporaties en de prognose van de provincie gaan uit van migratiesaldo 0. Bovenop migratiesaldo 0 is met de provincie afgesproken, op basis van uitgevoerd onderzoek, dat er als gevolg van de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland, rekening wordt gehouden met de bouw van

300 extra woningen in de gemeente. 180 van deze extra woningen zijn gepland in Dinteloord en 120 in de kern Steenberg.

Mocht aantoonbaar zijn dat de vraag naar woningen als gevolg van het AFC Nieuw-Prinsenland nog groter is dan de 300 extra woningen dan is het mogelijk dat er nog extra woningen kunnen worden gebouwd. Dit extra bouwen van woningen kan echter alleen als dit op regionaal niveau met de omliggende gemeenten wordt afgestemd, in het zogenaamde regionale ruimtelijke overleg. Vooral nog wordt in de planning uitgegaan van de 300 extra woningen bovenop de behoefteringen. Alles bij elkaar wordt voor de komende 10 jaar rekening gehouden met een toename van 876 woningen in de gemeente. Dit is inclusief de extra woningbouw samenhangend met de extramuraliseringsopgave. Extramuralisering wil zeggen dat de ouderen die nu in een bejaarden- of verzorgingstehuis wonen zelfstandig gaan wonen in zogenaamde woon-zorgcomplexen. Een voorbeeld van een dergelijk plan is het centrumplan Nieuw-Vossemeer. Het verzorgingstehuis De Vossemeren wordt kleiner gemaakt en een gedeelte van de ouderen komt zelfstandig te wonen waarbij de zorg voldoende wordt gewaarborgd. Op basis van de recent gepubliceerde bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie is het overigens wel de vraag of de geraamde extramuralisering in de praktijk wel haalbaar zal zijn vanwege de verwachte sterke toename op termijn van het aantal ouderen. Nader overleg met o.a. de zorgleveranciers en onderzoek op dit punt is nog noodzakelijk.

Meer potentiële bouwlocaties dan vraag

Uit Bijlage 2 'Wonen' blijkt dat er meer geschikte bouwlocaties zijn dan de verwachte vraag naar woningen. Op zich is een zekere overcapaciteit van ongeveer 20% van de geraamde vraag op zijn plaats, omdat de ervaring leert dat er uiteindelijk altijd plannen afvallen. De conclusie is dat er dan ook waarschijnlijk een aantal van de potentiële bouwlocaties opgenomen in de bijlage, voornamelijk aangeduid op de kaarten als voor 'transformatie afweegbaar inbreiding – woningbouw', zullen dienen af te vallen. Omdat er naar verwachting ook sprake zal zijn van een aanzienlijke herstructureringsopgave samen gaande met een verdunning van naar schatting 220 woningen in de bestaande woningvoorraad worden er nu geen keuzes gemaakt betreffende de af te vallen woningbouwlocaties. De keuzes betreffende de ontwikkeling van locaties zal nadrukkelijk in samenhang dienen plaats te vinden met de herstructureringsopgave. Hiertoe zal in 2013 nog een aparte notitie worden vastgesteld door de raad. Voorafgaand aan de vaststelling van de nota door de raad zal overleg plaatsvinden met betrokken partijen. Uitbreiding voor woningbouw lijkt met uitzondering van de kern Dinteloord niet in beeld. Mogelijk kan er in 2013, in combinatie met de invulling van de herstructureringsopgave en hiermee gepaard gaande verdunning, toch nog gekozen worden om op bepaalde locaties uit te breiden. Dit zijn de locaties op kaart aangegeven als zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling, nader te bepalen. Overigens is de omvang van de herstructureringsopgave ook niet zeker. De omvang is gebaseerd op een voorzichtig economisch scenario. Bij een nulscenario aan economische groei bedraagt het overschot aan eensgezinsrijwoningen in de bereikbare huur – en koopsector minder. Te weten ongeveer 96 woningen.



Woningen in Dinteloord



Wooncomplex in Steenbergse

Woningbouw kwalitatief

Ontwikkeling kwalitatieve woningvoorraad

Op basis van het door de gezamenlijke woningbouwcorporaties uitgevoerde woningmarktonderzoek, onderdeel uitmakende van de visie 'Wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2025', blijkt dat er de komende jaren een overschot wordt verwacht van bereikbare eengezinswoningen in de huursector (sociale huurwoningen) en in minder mate van dure eengezinswoningen in de huursector en ook van eengezinswoningen in de goedkope koopsector. In totaal gaat het om een verwacht overschot in de komende 10 jaar gemeentebreed van 220 woningen. Dit verwachte overschot vraagt om herstructurering door verdunning in bestaande woonwijken met veel van dergelijke woningen. In nader overleg met de woningbouwcorporaties zal bekeken worden, hoe vorm dient te worden gegeven aan deze herstructureringsopgave en welke wijken zich hier het meest voor lenen. Omdat er tevens een overschot wordt verwacht van goedkope koopwoningen stelt de gemeente zich op het standpunt dat de verkoop van bestaande huurwoningen niet wenselijk is, zolang er geen duidelijkheid is over de verdere uitwerking van de geconstateerde herstructureringsopgave. Dit kan problemen opleveren voor de corporaties omdat verkoop van huurwoningen een belangrijke inkomstenbron is voor de corporaties. Hierover zal nader overleg plaatsvinden met de corporaties. Bij een scenario waarbij geen sprake is van economische groei is het overschot beperkter en bedraagt dit ongeveer 96 woningen. Conclusie is dan ook dat de bestaande goedkope steenbergse woningvoorraad beter is afgestemd op een negatief economisch scenario en minder goed op een economisch groeiscenario. Wanneer de herstructureringsopgave lager ligt zal er dus ook minder nieuwbouw dienen plaats te vinden en is het overschot aan potentiële bouwlocaties dus groter.

Toekomstige nieuwbouw zal zich vooral dienen te richten op grondgebonden levensloopbestendige woningen in de bereikbare (sociale) huursector en in het geval van een licht economisch groeiscenario ook op dure en middeldure koopwoningen. Er is ook nog een beperkte vraag naar meergezinswoningen (appartementen) in de huur en koop sector. In het bijzonder in de kern in Dinteloord is er nog een aanzienlijke vraag naar meergezinswoningen (appartementen) in de huur en koop. Dit komt doordat in Dinteloord in de afgelopen jaren geen appartementen zijn gebouwd en ook in de harde plannen is in Dinteloord hier geen ruimte voor gereserveerd.



Woonkern Kruisland (Moerstraat)



Wonen in centrum Steenberg (Visserstraat)

Specifieke onderwerpen

Huisvesting arbeidsmigranten

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is de 'Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen arbeidsmigranten die zich in Steenberg willen vestigen en de tijdelijke arbeidsmigranten. De permanente arbeidsmigranten horen thuis in de reguliere woningvoorraad. De verwachting is dat ongeveer 25% van de arbeidsmigranten zich in Nederland gaat vestigen. Tijdelijke arbeidskrachten dienen gehuisvest te worden in pensions/logiesgebouwen aan de randen van de kern. Eigen personeel kan ook op het agrarisch bedrijf waar men werkt worden gehuisvest (maximaal 40 personen).

Vanwege de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland en de grote verwachte toename van het aantal arbeidsmigranten, verwacht de gemeente dat ook andere gemeenten in de regio een gedeelte van de huisvestingstaak op zich nemen van de tijdelijke arbeidskrachten. In regionaal verband, in het al eerder genoemde regionale ruimtelijke overleg, zullen hierover afspraken worden gemaakt.

Woningbouw per kern

De toekomstige woningbouwopgave zal zich concentreren op de kernen Steenberg en Dinteloord. In Steenberg zijn de grootste bouwlocaties het plan Buiten de Veste en het plan Couveringepark. In Dinteloord is dit het plan Oostgroeneweg. In bijlage 2 'Wonen' is een nadere toelichting gegeven van de woningbouw per kern met de daarbij behorende onderbouwing, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen harde woningbouwplannen, voor transformatie afweegbare locaties woningbouw binnen de kernen en zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling op uitbreidingslocaties. Alleen in Dinteloord lijkt het noodzakelijk om woningen te bouwen in het zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling. In de andere kernen bestaat hier op dit moment geen noodzaak toe.

Extra woningbouw Ruimte voor Ruimte en landgoederen

De provincie heeft in de verordening ruimte vastgelegd dat de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen en woningen voor landgoederen niet meetellen bij de woningbehoefte-ramingen. Dit lijkt interessant, maar uiteindelijk bepaalt niet de overheid de woningbehoefte, maar de markt. Om te voorkomen dat er te veel woningen worden gebouwd als gevolg van deze extra woningbouw, wordt het aantal woningen voor Ruimte voor Ruimte woningen geschat op 50 woningen. Voor landgoederen is een inschatting gemaakt van ongeveer 20 woningen. Meer dan dit aantal lijkt niet gewenst omdat dit tot een te ver gaande concurrentie kan leiden met de reguliere woningbouwopgave. De Ruimte voor Ruimte woningen dienen te worden ontwikkeld aansluitend aan de bestaande kernen. Het dient te gaan om een concentratie van minimaal 4 woningen om al te veel verspreid liggende ontwikkelingen tegen te gaan. Gekozen wordt voor bebouwingsconcentraties grenzend aan de kernen om de aantasting van het buitengebied beperkt te houden.

Mocht in de loop van de tijd blijken dat het genoemde aantal een te hoge inschatting is en te veel de woningmarkt verstoort, dan kan altijd vergelijkbaar met de reguliere woningbouw het aantal naar beneden worden bijgesteld. Wanneer het economische nul groeiscenario zich voordoet (zie bijlage 2 wonen) dan zal het aantal woningen Ruimte voor Ruimte en landgoederen naar beneden moeten worden bijgesteld.

Omgaan met toestaan van andere functies in de woonomgeving

De gemeente streeft in het kader van het economische stimuleringsbeleid voor met name kleine startende ondernemers naar meer multifunctionaliteit in de woongebieden. Dit betekent dat een vermenging met voorzieningen en combinaties van wonen en werken bevorderd wordt (ruimer dan de huidige regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven). Met aanvragen voor de vestiging van diverse functies in de woonomgeving, wordt bij voorkeur flexibel omgegaan. Hiermee kan de gemeente ruimte bieden aan eigentijds ondernemerschap. Dit is passend in een dynamische woonomgeving. Aandachtspunten zijn wel dat bij de inpassing van functies goed gekeken wordt naar verkeerseffecten, hinder en mogelijke negatieve effecten op het woongenot van omwonenden en effecten op de milieukwaliteit. Daadwerkelijke uitwerking zal plaatsvinden bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Hoofdstuk 4 van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geeft duidelijke richtlijnen hoe om te gaan met functiemenging.

4.3

Afstemming met provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte zijn zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven die deels afwijken van hetgeen in de onderhavige Structuurvisie, maar ook in de Gebiedsvisie en de Structuurvisie-Plus en de Dorpsontwikkelingsplannen is aangegeven. Hierover is ambtelijk vooroverleg gepleegd met de provincie. Het blijkt niet haalbaar te zijn om de verordening ruimte aan te passen op alle gevraagde punten. Wanneer er concrete goed onderbouwde concrete initiatieven liggen kan, indien dit noodzakelijk is, een apart verzoek tot aanpassing van de verordening ruimte worden gedaan.

WERKEN/ECONOMIE

4.3.1 *Huidige situatie*

24

Binnen de gemeente Steenbergen bevinden zich veel werklocaties. In totaal ligt binnen de gemeente een oppervlakte van circa 100 ha. bruto bedrijventerrein, dit is 0,7% van het totale oppervlak van de gemeente. Wat betreft bedrijvigheid is ten eerste het bedrijventerrein aansluitend aan de kern Steenbergen, Reinierpolder, van belang. Dit bedrijventerrein is sterk verouderd en wordt momenteel gerevitaliseerd. Ook ten noorden van de kern Steenbergen bevinden zich wat clusters met bedrijvigheid. Naast Steenbergen heeft ook Dinteloord een (klein) bedrijventerrein. Bij de overige kernen binnen de gemeente bevinden zich geen aaneengesloten bedrijventerreinen. Wel bevinden zich verspreid binnen elke kern solitaire bedrijven.

Opvallend aan de gemeente Steenbergen is dat er diverse grootschalige werklocaties zijn gelegen buiten de kernen. Allereerst kan hierbij de suikerfabriek worden genoemd die in het uiterste noordoosten van de gemeente is gelegen, op een locatie aan de Dintel. Aansluitend aan dit bedrijventerrein, in het gebied ten oosten van Dinteloord, wordt momenteel het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC NP) gerealiseerd, bestaande uit ten eerste agro- en food gerelateerde bedrijfsmatige activiteiten en ten tweede glastuinbouw. Ook aan de zuidwestzijde van Steenbergen bevindt zich een aaneengesloten glastuinbouwgebied van ongeveer 100 ha (werkgelegenheid ongeveer 500 fte), dat bekend staat als het Westland.

Verspreid over het buitengebied zijn ten slotte diverse agrarische bedrijven aanwezig. Waaronder begrepen enkele grootschalige agrarische bedrijven. Bijvoorbeeld een grootschalig agrarisch bedrijf actief in de pootaardappelteelt en een grootschalig bedrijf in de fruitteelt. Er bevinden zich circa 300 landbouwbedrijven. Naast de agrarische bedrijven zijn er enkele semi-agrarische en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied aanwezig. Zeker met de ontwikkeling van het AFC Nieuw-Prinsenland is en blijft de landbouw een belangrijke sector voor Steenbergen.



Bedrijventerrein Molenkreek



Glastuinbouw in het Westland (Stierenweg)

Uit de Sociaal-economische analyse van de gemeente Steenbergen blijkt dat de afgelopen tien jaar de totale voorraad aan bedrijventerreinen gedaald is. Ook de werkgelegenheid kende een ongunstige ontwikkeling en is over dezelfde periode eveneens sterk gedaald. In het economisch beleidsplan Steenbergen 2009-2020, wordt de economische uitgangspositie van de gemeente beschreven. Als een duidelijke kans wordt de strategische ligging van de gemeente gezien, zeker na aanleg van de A4. De realisatie van het AFC Nieuw-Prinsenland kan hiernaast een impuls geven aan het bedrijfsleven. Als één van de knelpunten wordt beschouwd dat er voor het overige geen nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein meer beschikbaar is.

4.3.2 *Toekomstige situatie*

Uitbreiding netto ha gemengd lokaal bedrijventerrein

Om de neergaande tendens van de afgelopen jaren in de werkgelegenheid te stoppen is het noodzakelijk om het aantal ha bedrijventerrein, gemengd terrein uit te breiden. Uit de analyse gemaakt in het economisch beleidsplan blijkt dat er een vraag is naar uitbreiding van tussen de 11 en 18 ha netto hectare bedrijventerrein tot 2020. Daarnaast is er ook nog sprake van een aanzienlijke vervangingsvraag omdat er veel locaties met een bedrijvenbestemming in de afgelopen 5 jaar zijn komen te vervallen. Deze vervangingsvraag wordt geschat op ongeveer 11 ha. Dit is nog aanzienlijk minder dan het aantal hectare bedrijventerrein van 22 ha dat in de afgelopen 5 jaar is komen te vervallen. Daarnaast wordt voor de komende jaren in Dinteloord nog rekening gehouden met het vervallen van naar schatting tussen 3 tot 4 ha bedrijventerrein dat vervangen wordt. In het kader van de verordening Ruimte dient er bij de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein gebruik te worden gemaakt van de zogenaamde SER ladder. Belangrijkste aandachtspunt hierbij is dat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in samenhang dient te worden gezien met bestaande bedrijventerreinen. Dit met het oog op het voorkomen van leegstand en verloedering van oudere bedrijventerreinen. Daarnaast is in de verordening Ruimte opgenomen dat er regionale afstemming dient plaats te vinden aangaande de uitbreiding van bedrijventerrein. De provincie is voornemens om zijn beleid bij te stellen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. In de toekomst wil de provincie niet meer werken met prognoses. Er wordt uitgegaan van maatwerk, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat er pas sprake zal zijn van uitbreiding als de bestaande omvang van hectares aan bedrijvigheid binnen de gemeente niet kan voorzien in de vraag. Eerst moet er dus onderzocht worden of er sprake is van leegstand en welke mogelijkheden er zijn om tot herstructurering van het bestaande bedrijventerrein over te gaan, alvorens er tot uitbreiding kan worden overgegaan. Het concept van dit voorgenomen nieuwe beleid is recent bekend gemaakt door de provincie genaamd onder concept Provinciale Strategie Bedrijventerreinen en andere Werklocaties.

Als dit beleid ook daadwerkelijk wordt aangenomen door de provincie houdt dit in dat de geraamde vraag voortkomend uit het economisch beleidsplan, al dan niet geactualiseerd op basis van de nieuwe economische ontwikkelingen, moet worden afgezet tegen de ruimte die er nog is op de bestaande bedrijventerreinen om in deze vraag te kunnen voldoen.

Locaties nieuwe en/of uitbreiding bestaande bedrijventerrein

De gemeente heeft ongeveer 4,3 ha grond aangekocht aan de westelijke zijde van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder I, ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De genoemde 4,3 ha zijn op de visiekaart aangegeven als hard plan. Er is een aanvang gemaakt met het maken van een Economische Effect Rapportage (EER) ten behoeve van de geplande uitbreiding aan bedrijventerrein. De provinciale beleidsuitgangspunten zoals hierboven verwoord zullen in acht worden genomen bij de verdere uitwerking. De verwachting is dat er gelet op de onderzoeksresultaten voortkomend uit het economisch beleidsplan nog meer ha bedrijvigheid dient te worden gerealiseerd dan de 4,3 ha welke als hard staan aangegeven op de kaart. De uitkomsten van de EER zullen leidend zijn voor de exact gewenste omvang voor de uitbreiding van ha bedrijventerrein. De mogelijke toekomstige uitbreiding wordt gedacht aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen Reinierpolder I en II. Op de kaart is dit gebied aangewezen

als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling' met de aanduiding 'werken'. Het totale zoekgebied bedraagt vrijwel zeker meer dan het programma dat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Dit is echter geen probleem. Op deze wijze behoudt de gemeente een zekere flexibiliteit naar de toekomst toe qua locatiekeuze.

Naast de uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder I en/of II wordt in Dinteloord gedacht aan het uitplaatsen van een aantal bedrijven buiten de kern **en/of een beperkte nieuwvestiging van plaatselijke bedrijven**. Conform het dorpsontwikkelingsplan Dinteloord is het wenselijk om ruimte te bieden voor de uitplaatsing van plaatselijke bedrijvigheid uit de kern in de richting van de snelweg. Bij voorkeur het gebied ten oosten van de Molenkreek. Dit gebied is opgenomen als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling' nader te bepalen (op legenda kaart aangegeven nr. 10 Dinteloord Oost) en heeft een ruime oppervlakte. **Of en zo ja in welke omvang er uitbreiding en/of vervanging noodzakelijk is van gemengd bedrijventerrein in Dinteloord moet nog nader worden bekeken.**

Bedrijvigheid in kleine kernen

Voor de kleine kernen wordt uitgegaan van maatwerk. Qua aard, schaal en functie dienen bedrijven te passen bij de kern.

In Nieuw-Vossemeer is recent aan de Stoofweg een grootschalig voormalig agrarische bedrijf aan de rand van de bebouwde kom verbouwd tot een verzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfjes. Naar de toekomst toe wordt een uitbreiding voorzien. In de structuurvisie is deze locatie apart aangeduid. Dit wil overigens niet zeggen dat er op andere locaties niets mogelijk is, zie ook de paragraaf 3.2.2 'Toestaan andere functies in woonomgeving'. In Kruisland is al een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijvigheid opgenomen aan de Brugweg. Aansluitend op een bestaand cluster van bedrijvigheid. Voor de Heen en Welberg zijn geen specifieke locaties aangewezen, maar door het leveren van maatwerk kunnen hier voor kleinschalige bedrijfjes ook mogelijkheden worden gecreëerd.

Bedrijvigheid buitengebied

In het buitengebied wordt ruimte geboden voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Er wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van:

- de agrarische sector, mede met nevenfuncties en verbrede landbouw;
- agrarisch verwante bedrijven en agrarische technische hulpbedrijven;
- recreatiebedrijven, en
- niet agrarische bedrijven welke een bijdrage leveren aan een gemengde plattelands-economie of de vitaliteit van het buitengebied.

Nieuwvestiging van agrarische en niet agrarische bedrijven in het laagdynamische gebied is uitgesloten. Alleen hergebruik van vrijkomende bedrijfslocaties of uitbreiding behoort tot de mogelijkheden. Bij de paragraaf 4.5. landelijk gebied is een verdere verbijzondering weergegeven van het economisch beleid per gebiedstype. In de nog vast te stellen bestemmingsplannen Buitengebied zal het beleid passend binnen de verordening Ruimte van de provincie verder concreet worden uitgewerkt.

Bijzondere onderwerpen

Wonen op bedrijventerreinen

Het wonen op bedrijventerreinen wordt tegengegaan. Reden hiervoor is dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, gelet op de hinder en beperkingen voor de bedrijfsvoering van de derden, niet passend zijn. Hiernaast is gebleken dat in de praktijk het wonen bij het bedrijf niet noodzakelijk is en dat bestaande bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

vaak worden bewoond of worden verkocht aan mensen die geen binding hebben met een bedrijf op het betreffende bedrijventerrein.

Bestaande situaties kunnen wel blijven bestaan.



Wonen op bedrijventerrein Reinierpolder I



Wonen op bedrijventerrein Molenkreek

AFC Nieuw-Prinsenland (bovenregionaal bedrijventerrein)

Het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC NP) is de belangrijkste en meest groot-schalige ontwikkeling in de gemeente met ca. 230 ha glastuinbouw en 52 ha agro-food gerelateerde bedrijvigheid aansluitend op het bestaande bedrijvencomplex van de suikerfabriek (Suikerunie) en een uitbreiding van de Suikerunie van 37 ha. Deze ontwikkeling is inmiddels in gang gezet. Het betreft een bovenregionale ontwikkeling die veel werkgelegenheid met zich mee zal brengen. De verwachting is dat het gaat om een werkgelegenheid van 1000 fte in de glastuinbouw, 500 fte op het agrarisch gerelateerde bedrijventerrein en 170 fte ten behoeve van de uitbreiding van de Suikerunie. In dit kader heeft al een plan-mer plaatsgevonden en is een inpassingsplan vastgesteld. De realisatie is in 2010 gestart.

Ook het gebied aan de zuidzijde van de Noordlangeweg is in de Gebiedsvisie aangewezen voor agro- en food gerelateerde bedrijvigheid en glastuinbouw en aangeduid als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling'. De ambitie tot doorontwikkeling van het AFC NP is in het raadsprogramma 2010-2014 beschreven. Vooralnog worden hier nog geen ontwikkelingen voorzien. Op de lange termijn heeft de gemeente Steenbergen echter wel de ambitie om de economische functie als centrum van de Agro Food industrie verder uit te bouwen. Om die reden is het gebied ten zuiden van de Noordlangeweg op de kaart als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling' met de aanduidingen 'werken' en 'glastuinbouw' opgenomen (nr 5 uitbreiding AFC NP).

Bedrijventerrein Brooijmansdreef Kop van Zuid

Het streven is er op gericht om het bedrijventerrein gelegen aan de zuidkant van Steenbergen, genaamd de Kop van Zuid te herstructureren, met als doel de entree van de kern Steenbergen aan de zuidkant te verfraaien.

Westland

Er wordt ruimte geboden om het glastuinbouwgebied Westland eventueel uit te breiden. Uitgangspunt is dat een noordelijke uitbreiding van dit glastuinbouwgebied ruimte biedt voor bestaande glastuinbouwbedrijven in het Westland die willen uitbreiden of verplaatsen. Direct aan de westzijde van het Westland wordt de A4 aangelegd. De A4 zal een passende afronding vormen van het Westland, waardoor een verdere afronding van het glastuinbouwgebied in westelijke richting, zoals opgenomen in de verordening Ruimte, niet aan de orde is. Het is een zacht plan omdat er nog geen sprake is van een anterieure overeenkomst en/of een vastgesteld bestemmingsplan. Het gebied is aangeduid op de

kaart als zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling met de aanduiding glastuinbouw. Gebruikelijke zaken als financieel-economische uitvoerbaarheid, verkeer en landschappelijke inpassing, etc., krijgen in het vervolgproces aandacht.



Glastuinbouw in het Westland (Zoekweg)



Glastuinbouw in het Westland (N259)

Zorgeconomie

De zorg vormt, gelet op de toenemende vergrijzing, een belangrijke economische kans. De ruimtelijke kwaliteit van de open polders en het goede woon- en leefklimaat van Steenberg, bieden goede aanknopingspunten voor de ontwikkeling van zorggerelateerde wellness-concepten en toeristisch recreatieve producten. Gedacht kan worden aan onder meer kuuroorden, zorgboerderijen, zorghotels en privé klinieken. De omgeving leent zich daarnaast ook goed voor vernieuwende woonzorgconcepten, waarmee ook bewoners van buiten de regio aangetrokken kunnen worden. Ook de aanwezigheid van verschillende soorten grote spelers die een relatie hebben met de zorgeconomie van Steenberg, bijvoorbeeld de polikliniek van Lievensberg in Steenberg, de Lindenburg en Onze Stede, vormen een goede basis voor de verdere uitbreiding van zorggerelateerde bedrijvigheid. Daar waar mogelijk zal er flexibel worden meegewerkt aan initiatieven op het gebied van zorg. Voor het buitengebied zal dit wel gebeuren binnen de marges die de verordening Ruimte biedt.

Afstemming met provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte zijn zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven die deels afwijken van hetgeen in de onderhavige Structuurvisie, maar ook in de Gebiedsvisie en de Structuurvisie-Plus en de Dorpsontwikkelingsplannen is aangegeven. Hierover is ambtelijk vooroverleg gepleegd met de provincie. Het blijkt niet haalbaar te zijn om de verordening ruimte aan te passen op alle gevraagde punten. Wanneer er concrete goed onderbouwde concrete initiatieven liggen kan, indien dit noodzakelijk is, een apart verzoek tot aanpassing van de verordening ruimte worden gedaan.

4.4 VOORZIENINGEN

4.4.1 *Huidige situatie*

De gemeente Steenbergen herbergt diverse voorzieningen voor onderwijs en zorg. De gemeente kent relatief weinig voorzieningen op het gebied van overheid. Het zwaartepunt van de voorzieningen bevindt zich in de kern Steenbergen, met het culturele centrum en een verzorgings- en verpleeghuis. De hoofdkern Steenbergen heeft als streekverzorgend centrum een redelijk uitgebreide winkelbranche. Het verkoopvloeroppervlak van de winkels is de afgelopen jaren gestegen. Naast Steenbergen heeft Dinteloord een redelijk en divers aanbod aan winkel- en horecavoorzieningen.

Steenbergen

In Steenbergen bevinden de centrumfuncties zich voornamelijk op de centrale assen Markt / Blauwstraat en Kaaistraat / Grote Kerkstraat. Het winkelapparaat is omvangrijk en het verzorgingsgebied strekt zich uit tot buiten de gemeente. Opvallend is dat er veel kleinschalige winkelvolumes zijn. De verzorgingsindex is mede hierdoor toch nog relatief laag en er ontbreken in de kern enkele middelgrote winkelvolumes en trekkers. Horeca bevindt zich voornamelijk aan de Markt, de Kade en de Grote en Kleine Kerkstraat en nog enkele andere straten in het centrum.

Verder zijn er voorzieningen aanwezig zoals scholen, kerken, een sport-hal/verenigingsgebouw /cultureel centrum, een zwembad, binnen en buitenbad, de bibliotheek, een verzorgings- en verpleeghuis en sportvoorzieningen. Daarnaast kent Steenbergen natuurlijk de jachthaven waar in het meest zuidelijke en oudste deel van de haven enkele horecavoorzieningen zijn gelegen. In de nabijheid van de haven op het voormalige CSM-terrein is verzorgingstehuis 'De Lindenburgh' gelegen.



Centrum Dinteloord (Westvoorstraat)



Park Zuidwal in Steenbergen

Welberg

Welberg heeft weinig voorzieningen en maakt grotendeels gebruik van de voorzieningen gelegen in Steenbergen. Belangrijk voor de leefbaarheid van Welberg als een dorp met een eigen identiteit zijn het aanwezige dorpshuis, de school, kerk en het sportpark.

Dinteloord

Het betreft een dorp waar de voorzieningen (detailhandel, horeca en dorpshuis) vooral in het noorden zijn gelegen. Het winkelapparaat is voor een kern als Dinteloord redelijk gevarieerd en omvangrijk. Nabij het centrum liggen nog een aantal bijzondere voorzieningen, zoals de bibliotheek, brandweer en scholen. Daarnaast kent de kern sinds enkele

jaren één sportcomplex, waarop meer sportverenigingen gehuisvest zijn. Ook is in de kern een zwembad gelegen. Ten slotte is bij de kern een havenkom gelegen.

30

Nieuw-Vossemeer

De centrale voorzieningen zijn allen gelegen in de oorspronkelijke kern (winkels, kerk en horeca). Het dorps huis, de school, kinderopvang en het verzorgingstehuis zijn ten zuidwesten van het oude centrum gelegen. Het sportpark is gelegen buiten de kern evenals de camping, vakantiebungalowpark en het natuurbad. Door de ontwikkeling van het dorp tussen de Nieuw Vossemeersedijk en de Hogendijk zijn de voorzieningen decentraal komen liggen.



Horeca in De Heen



Horeca in Nieuw-Vossemeer

Kruisland

Vrijwel alle commerciële voorzieningen zijn gelegen in de oude kern. Ze liggen centraal in het dorp. Aan de Molenstraat zijn ook enkele voorzieningen gelegen. De maatschappelijke voorzieningen; het dorps huis, de school en het sportpark, zijn niet centraal gelegen in het dorp.

De Heen

Ook De Heen kent zijn eigen voorzieningen gelegen, samen met enkele bedrijven, aan de Dorpsweg. Aan deze straat zitten ondermeer een school, postagentschap, een dorps huis en een kerk. Aan de Heensedijk staat een pannenkoekenhuis dat onderdeel uitmaakt van de Heense recreatieve zone.

4.4.2 ***Toekomstige situatie***

Steenbergen

Steenbergen dient haar centrumfunctie te behouden en verder te versterken. Middels het plan *Stad/Haven* wordt dit nagestreefd. Het plan *Stad/Haven* heeft als doel om de verbinding tussen de haven en het centrum te versterken en het centrum in zijn geheel aantrekkelijker te maken als verblijfsgebied voor recreanten en winkelend publiek. Concentratie van winkels in het zogenaamde assenkruis (Kaaistraat, Markt, Grote Kerkstraat, gedeeltelijk en Blauwstraat gedeeltelijk) vormt het uitgangspunt. Voor de vestiging van de gewenste grotere winkelvolumes kan dit mogelijk moeilijk zijn. In dat geval kan een uitzondering worden gemaakt als duidelijk is dat vestiging in het assenkruis niet mogelijk blijkt te zijn. Door de vaststelling van een aparte beleidslijn 'Afwijkingenbeleid kruimelgevallen', zijn de voorwaarden voor vestiging van detailhandel buiten het assenkruis aangegeven. Nieuwvestiging van horeca is naast het assenkruis ook mogelijk in het gebied rond de haven op de Kade. Het voorzieningenapparaat voldoet goed en heeft de ruimte.

In feite is er potentie voor een groter verzorgingsgebied. Door de uitwerking van het plan *Stad/Haven* wil men dit potentieel grotere verzorgingsgebied bedienen.

Dinteloord

Het winkelvoorzieningenapparaat is van belang voor de leefbaarheid van de kern en zal geconcentreerd blijven rond het Raadhuisplein, Westvoorstraat en Oostvoorstraat.

Enige tijd geleden is er een verzoek ingediend voor het vestigen van een tweede supermarkt. Gelet op de huidige omvang van de bevolking van Dinteloord lijkt er geen ruimte te zijn voor de vestiging van een extra supermarkt. De gemeente stelt zich op het standpunt dat uit onderzoek moet blijken dat er ruimte is voor vestiging van een tweede supermarkt. Wanneer een tweede supermarkt in de toekomst toch levensvatbaar blijkt te zijn wil de gemeente hier in principe planologische medewerking aan geven. De vestiging van een tweede supermarkt dient echter wel in de directe nabijheid van het winkelcentrum plaats te vinden en ook aan de gebruikelijke overige eisen te voldoen, zoals voldoende parkeergelegenheid. Op de kernkaart van Dinteloord is aangegeven binnen welke zone rondom het centrum een eventuele tweede vestiging van een supermarkt mogelijk is, als uit nader door het college van burgemeester van wethouders geaccordeerd onderzoek blijkt dat er mogelijkheden zijn voor vestiging van een tweede supermarkt.

Vanwege de ongunstige ligging van de bestaande brandweerkazerne midden in de kern is het wenselijk om de brandweerkazerne te verplaatsen naar een locatie aan de rand van het dorp. Hier zijn de aanrijtijden beter gewaarborgd. De meest geschikte locatie is aan de zuidkant van Dinteloord naast het sportpark. Nader onderzoek naar de financiële haalbaarheid is nog noodzakelijk.



Winkels in Dinteloord



Winkels in Steenberghe

Welberg

Essentieel voor de leefbaarheid van Welberg is een gemeenschappelijke accommodatie en verenigingsgebouwen. Ook de basisschool vormt een spil in het dorp. Voor ouderen zou een zorgfunctie in het dorp ervoor kunnen zorgen dat zij hier langer zelfstandig kunnen wonen. Winkelvoorzieningen zijn in feite niet levensvatbaar. Tot slot is het behoud van de voetbalvereniging van belang. In 2011 is de nieuwe sportaccommodatie gerealiseerd aan de Hoogstraat (zie de kernenkaart van Steenberghe/Welberg).

Kruisland

De mix aan functies aan de Roosendaalseweg, Langeweg en Molenstraat dient behouden te blijven. Op de locatie aan de Graaf Engelbrechtstraat, huidige locatie Siemburg, zal een nieuwe multifunctionele accommodatie worden opgericht. In deze nieuwe multifunctionele accommodatie worden verschillende functies ondergebracht. Naast een verenigingsgebouw, bestaat het voornemen om hier ook de kinderopvang, huisarts en aanverwante functies onder te brengen. De markt blijft zijn centrale functie behouden voor

commerciële voorzieningen en te houden evenementen. Met name de horeca is hierbij van belang voor de leefbaarheid van het dorp.



School in De Heen



School in Dinteloord

Nieuw-Vossemeer

In het centrum van Nieuw-Vossemeer is de afgelopen jaren een groot aantal winkels verdwenen. Horeca is daar en tegen nog wel ruimschoots aanwezig in Nieuw-Vossemeer. Het belangrijkste project voor de toekomst van het dorp betreft de realisering van het centrumplan Nieuw-Vossemeer. In het centrumplan worden verschillende maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd op de huidige locatie van de Vossemeren. Door dit project wordt ernaar gestreefd om de leefbaarheid in de toekomst te handhaven. Ook wordt onderzocht of de supermarkt in het nieuwe centrumplan kan worden ondergebracht. Het aantal intramurale plaatsen in het verzorgingstehuis de Vossemeren wordt aanzienlijk teruggebracht. Aansluitend aan de verkleinde intramurale instellingen worden er zelfstandige woonzorgwoningen gerealiseerd waarbij de zorg geleverd zal worden vanuit de intramurale instelling.



Horeca in Nieuw-Vossemeer



Park in Nieuw-Vossemeer

De Heen

In De Heen is er sprake van een veel sterkere ontgroening en vergrijzing dan in de andere dorpen. De bevolking is hier de afgelopen jaren sterk afgenomen. Desondanks is het aantal commerciële voorzieningen behoorlijk hoog. Dit is het gevolg van het groeiende aantal toeristen en dagjesmensen dat De Heen weet te vinden.

Verdere uitbouw van toeristische voorzieningen passend bij de schaal van De Heen en ook passend in het landschap, zoals een uitbreiding van de jachthaven en/of de camping (zie structuurvisiekaart + kernkaart De Heen aanduiding versterken/uitbreiden intensieve recreatie) vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt om De Heen leefbaar te houden. Het in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen, het voetbalveld, het dorps-

huis en de school zijn zeer belangrijk voor het dorp. Maar dit zal gelet op de afnemende bevolking, de geringe omvang van de kern en de sterke ontgroening complexer liggen. Nader onderzoek naar de mogelijkheden tot in stand houding en /of versterking van de maatschappelijke voorzieningen zal nog gaan plaatsvinden.



Maatschappelijke voorziening in De Heen (kerk)



Horeca in De Heen

4.5 LANDELIJK GEBIED

34

4.5.1 *Huidige situatie*

In het buitengebied zijn de volgende aspecten van belang: landschap, natuur, cultuurhistorie en agrarische bedrijvigheid.

Landschap

De gemeente Steenbergen heeft een polderlandschap van open agrarische gebieden met dijken en wordt doorsneden door enkele kreken. De openheid en grootschaligheid van het landschap zijn hier belangrijke waarden. De grootschalige zeeleipolders zijn kenmerkend voor dit deel van de delta. De Dintel en de Vliet, met hun buitendijkse gronden, geven door hun ligging een duidelijke oost-west richting aan het landschap. Het zandgebied en de overgangszone van zand naar klei hebben duidelijk andere kwaliteiten en potenties dan het zeeleigebied. Historische elementen in het landschap zijn de vestingwerken rondom Steenbergen en fort Henricus.



Open polderlandschap t.h.v. Waterweg



Bossen en coulissen t.h.v. Oudland (N259)

In het zuidoostelijke deel van de gemeente bestaat de bodem uit zandgronden met enkele bosgebieden. Hier kenmerkt het landschap zich door een kleinschalige afwisseling van groene elementen en agrarische gebieden. Een interessant en waardevol gebied is het Oudland met het Landgoed Dassenberg en het Oudlandsch Laag ten zuiden van de kern Steenbergen. Het gebied kent namelijk een grote afwisseling tussen open en dichte gebieden.

Natuur

In Steenbergen liggen diverse natuurgebieden. De belangrijkste zijn:

- De Dintelse Gorzen en de Slikken van De Heen;
- Steenbergse Vliet;
- Kreken Roode Weelcomplex;
- Gastelsveer;
- Natuurgebied Oost-Graaf Hendrikpolder;
- Gebied van landgoed Dassenberg, de Ligne en Oudlandsch Laag;
- Rietkreek;
- Het Oudland;
- Gebieden langs de Schelde-Rijnverbinding;
- Het Molenkreekstelsel;
- De Barend.

Daarnaast kan nog verwezen worden naar de Oude Vlietpolderdijk en de primaire waterkeringen welke een belangrijke natuurwaarde hebben.

De Steenbergse / Roosendaalse Vliet is, gezien de ontwikkelingen die er plaatsvinden, een gebied met een geheel eigen dynamiek en problematiek. Op geen andere plek in de gemeente vraagt de afstemming tussen natuur en recreatie om zoveel aandacht en zorgvuldigheid. Om die reden is het van belang dit gebied in de Structuurvisie als apart deelgebied te benaderen.

Cultuurhistorie

In het landelijk gebied zijn de kreekrestanten, fort Henricus, de twee molens, de polderdijken en het sluisencomplex en de sluiswachterswoning aan de monding van de Steenbergse Vliet (Benedensas) en het sluisencomplex stroomopwaarts aan de Vliet (Bovensas) cultuurhistorisch waardevol. Ook het Oudland (en in het bijzonder het landgoed Dassenburg) heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Ten slotte vormen de restanten van de bunkers, gelegen in het open agrarische gebied ten westen van het kassencomplex Westland en nabij buurtschap Heense Molen, bijzondere elementen.



Cultuurhistorie: Benedensas



Cultuurhistorie: bunkers in het landschap

Fort Henricus vormt het meest noordelijkste fort van de West-Brabantse Waterlinie, die op zijn beurt weer onderdeel uitmaakt van de Zuiderwaterlinie, die loopt van het Zeeuwse Sluis tot Grave bij Nijmegen. De drie forten Moermont, Prinssen en de Roovere bij Bergen op Zoom maken ook onderdeel uit van de West-Brabantse Waterlinie. De Waterlinie moest de scheepvaartverbinding tussen Zeeland en Holland en de steden Bergen op Zoom en Steenbergse beschermen tegen aanvallen vanuit het zuidoosten. Een ingenieus inundatiesysteem zorgde voor de bescherming. Op de hieronder opgenomen oude kaart is de oorspronkelijke ligging opgenomen. Het riviertje de Ligne vormt, naast Fort Henricus, het enige nog zichtbare onderdeel van de Waterlinie in het landschap.



Agrarische bedrijvigheid

De landbouw is in de gemeente Steenbergen de belangrijkste ruimtegebruiker en de belangrijkste economische activiteit. Het grootste deel van de gemeente is zeer geschikt voor landbouw. De bodem bestaat overwegend uit vruchtbare klei. Het agrarische grondgebruik in Steenbergen kenmerkt zich door het hoge aandeel akker- en vollegrondstuinbouw. Naast landbouw is er ten zuidwesten van de kern Steenbergen een groot glastuinbouwgebied en zijn er een aantal bedrijventerreinen.



Open polderlandschap: Oude Vlietpolderweg



Open polderlandschap: Heense Molenweg

4.5.2 **Toekomstige situatie**

Algemeen

Voor het toekomstige beleid voor het buitengebied vormt de in hoofdstuk 3 genoemde visie op hoofdlijnen de belangrijkste kapstok voor het vormgeven van het beleid. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in laag en hoogdynamische gebieden. In de hoogdynamische gebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor bijvoorbeeld bedrijvigheid en intensieve recreatie. In de laagdynamische gebieden geldt als beleidsuitgangspunt het behoud en versterken van huidige waarden. In deze paragraaf aangaande het landelijk gebied wordt weergegeven hoe er met de laagdynamische gebieden wordt omgegaan. Zolang er nog geen ontwikkelingen zijn in de op de kaart aangegeven zoekgebieden hoogdynamische ontwikkelingen gelden hier dezelfde uitgangspunten als verwoord voor de laagdynamische gebieden.

Dintelse Gorzen en Heense Slikken

Dit gebied zal in overeenstemming met de huidige situatie puur gericht zijn op natuurbehoud en natuurontwikkeling. Andere functies zullen hier niet worden toegestaan. Waarbij aangetekend dat extensieve recreatie, met name wandelen, in het gebied wel mogelijk is.

Steenbergse en Roosendaalse Vliet

De Steenbergse en Roosendaalse Vliet is een uniek gebied met een eigen dynamiek en een eigen problematiek en is om deze reden als zelfstandig deelgebied in deze Structuurvisie opgenomen. De kernkwaliteiten van het gebied zijn natuur, water, rust en ruimte. Het gebied kan worden gezien als een groen/blauwe contramal voor grote (en kleinere) stedelijke ontwikkelingen. Tevens is het Benedensas, als één van de mooiste locaties van de gemeente, de toegangspoort tot de Steenbergse en Roosendaalse Vliet. Dit gebied en de recreatieve poorten in De Heen (haven + camping) en Steenbergen (steenbergse haven) vormen een spil in de gebiedsontwikkelingen Waterpoort en Brabantse Wal. De Vliet maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De omliggende gronden zijn door de provincie in de verordening Ruimte opgenomen in de groenblauwe mantel. In de bijlage 1 'Relevant beleid' vindt u hierop een nadere toelichting.



Steenbergse Vliet ter hoogte van Vlietdijk



Steenbergse Vliet t.h.v. Steenbergse Haven

In het gebied wordt in principe gekozen voor de natuur- en landschapsontwikkeling in samenhang met de ontwikkeling van toerisme en recreatie. Nieuwe recreatieve initiatieven en ruimtelijke claims mogen niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten. Conform de Verordening Ruimte van de provincie dienen deze zelfs bij te dragen aan versterking van de kernkwaliteiten. Ook de versterking van cultuurhistorische waarden is belangrijk zoals blijkt uit de plannen tot restauratie van fort Henricus.

Er is in dit laagdynamische gebied geen ruimte voor de vestiging van andere functies. Bestaande (agrarische) functies kunnen worden gehandhaafd en krijgen nog een beperkte uitbreidingsruimte, voldoende om reële perspectieven te bieden voor het voortbestaan op deze locatie.

In dit gebied wordt volop ruimte geboden voor de omvorming van bestaande functies naar, en het benutten van, vrijkomende agrarische bebouwing en overige bebouwing voor recreatief-toeristische functies. Hierbij wordt aangesloten bij de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing uit de provinciale Verordening Ruimte.

In het gebied rond De Vliet zal nog verdere natuurontwikkeling plaatsvinden. Als gevolg van een nog verdere ontwikkeling van de natuur rondom de Vliet worden de recreatieve potenties van het gebied verder uitgebouwd en versterkt. Ook de versterking van cultuurhistorische waarden is belangrijk in dit gebied. Het plan tot restauratie van Fort Henricus vormt een belangrijk initiatief in deze.

Open zeekleipolders

Het streven in het laagdynamische gebied van de open zeekleipolders is gericht op het handhaven en versterken van de openheid van het landschap. Aan ontwikkelingen die de openheid van het landschap aantasten, zoals de vestiging van windmolens zal niet worden meegewerkt.

In de open zeekleipolders zijn wel mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling en versterking van de voor Steenbergse belangrijke en kenmerkende landbouwsector, waaronder ook begrepen het bieden van extra mogelijkheden in het kader van de verbrede landbouw. Aan de vestiging van nieuwe intensieve veehouderij en uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen wordt echter niet meegewerkt, mede omdat de vestiging van dergelijke bedrijven de openheid te veel aantast. De enige uitzondering op het voorgaande wordt gemaakt voor uitbreidingen in het kader van dierenwelzijn. In dit gebied wordt rekening gehouden met de schaalvergroting van de grondgebonden agrarische sector. Daarnaast wil de gemeente de kwaliteit van het gebied behouden door eveneens ruimte te bieden aan andere bestaande functies, nevenfuncties zoals recreatief medegebruik en vervolgfuncties. Het behoud en de ontwikkeling van recreatie en toerisme vormt een speerpunt.

In tegenstelling tot het laagdynamische gebied rond De Vliet waarbij in geval van vrijkomende (agrarische) bebouwing nadrukkelijk wordt gestuurd op een recreatieve invulling zijn in dit gebied naast een meer kleinschalige recreatieve invulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing ook mogelijkheden voor hergebruik voor andere bedrijfsmatige doeleinden en/of wonen, waarbij vanzelfsprekend wel de regelgeving opgenomen in de verordening Ruimte in acht wordt genomen.

Afstemming met provinciaal beleid

De Verordening Ruimte stelt dat onderscheid dient te worden gemaakt tussen drie gebieden:

- gebieden waarbinnen verschillende functies met elkaar in evenwicht worden ontwikkeld.
- gebieden waar agrarische functies in samenhang met andere functies worden uitgeoefend.
- gebieden waar primair de agrarische functies worden behouden en versterkt en waar menging met andere functies wordt voorkomen.

In de gemeente Steenberg is ervoor gekozen geen gebieden aan te wijzen als primair agrarisch gebied waar menging met andere functies wordt voorkomen.

Overgangsgebied zand/klei

In het overgangsgebied tussen zand en klei gelegen in de zuidoosthoek van de gemeente staat het behoud van het besloten en groen karakter voorop. In dit gebied zijn de grondgebonden agrarische sector, natuur/landschap en water de dragers. Ook vormt in dit gebied recreatie en toerisme een speerpunt. Qua beleid ligt dit gebied tussen de open zeeleipolders en het gebied rond de Vliet in. Qua gebruiksmogelijkheden van bestaande functies, nevenfuncties en vervolgfuncties wordt aangesloten bij het beleid zoals opgenomen in de open zeeleipolders. Qua natuurontwikkeling wordt echter weer meer aangesloten bij het beleid rondom De Vliet. Het versterken van de natuur en het groene karakter heeft ook hier prioriteit. Hierbij zijn vooral het Oudland en de Cruislandse Kreeken van belang. Zo zal de als gevolg van de aanleg van de A4 verplicht te realiseren natuurcompensatie grotendeels gerealiseerd worden door uitbreiding van de bosgebieden in het Oudland. De ontwikkeling van de Cruislandse kreeken als ecologische verbindingzone/natte natuurparel heeft prioriteit, hoewel hierbij moet worden aangetekend dat de financiering als gevolg van het wegvallen van subsidiemogelijkheden mogelijk moeilijk zal liggen. Nader onderzoek is op dit punt noodzakelijk, zie ook hoofdstuk 5 'Uitvoeringsprogramma structuurvisie'.



Waardevol open polderlandschap (Moorseweg)



Bovensas

Natuur en landschapscompensatie

De gemeente wil voorkomen dat de natuur- en landschapscompensatie te zeer wordt versnipperd en streeft ernaar deze in eerste instantie te concentreren op een beperkt aantal locaties. Het betreft ten eerste de zone aan weerszijden van de Vliet. Dit gebied is op de Structuurvisiekaart aangeduid. Hiernaast gaat het om de Cruislandse Kreeken en

het natuurgebied het Oudland aan de zuidoostzijde van Steenberg. Het is belangrijk de natuurontwikkeling te concentreren aangezien op deze wijze grootschalige initiatieven met een duidelijke meerwaarde voor natuur en recreatie in samenhang kunnen worden ontwikkeld. Voor de uitvoering van natuur en landschapscompensatie wordt een specifieke beleidsnotitie ontwikkeld.

Landgoederen

Landgoederen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de belevingswaarde van het buitengebied. Het is echter wel van belang dat landgoederen op een passende locatie worden gerealiseerd. De realisatie van landgoederen bijvoorbeeld midden in het open agrarische gebied is niet wenselijk, aangezien hiermee het karakter van het open polderlandschap kan worden beschadigd. Om deze reden worden landgoederen alleen toegestaan in of nabij bestaande natuurgebieden of bestaande kernen. Door landgoederen te realiseren in – of nabij bestaande natuurgebieden kan worden bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, extensieve recreatieve wandelmogelijkheden en kan de gewenste natuurontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De natuurgebieden in de nabijheid, waarvan de ontwikkeling van landgoederen mogelijk is, zijn het Oudland aan de zuidoostzijde van Steenberg en de zone rond De Vliet.

Hiernaast worden landgoederen wenselijk geacht direct naast bestaande kernen. Dit zijn locaties waar landgoederen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, een goede ruimtelijke afronding van de kernen en aan de leefbaarheid van het dorp. Zo is ten westen van Dinteloord het landgoed Westcreecke gerealiseerd, dat hier kan functioneren als overgangszone naar het buitengebied en als openbaar toegankelijk groen (wandel- en uitloopgebied) voor de inwoners van Dinteloord.

Afstemming met provinciaal beleid

De Verordening Ruimte maakt nieuwe landgoederen mogelijk van ten minste 10 ha. in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.

Het genoemde beleid in onderhavige Structuurvisie is hiermee niet in strijd en kan worden beschouwd als een verdere verbijzondering van dit beleid.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische elementen in het buitengebied dienen te worden versterkt.

Het **noordelijkste fort van de West-Brabantse Waterlinie**; fort Henricus, gelegen aan de West-Havendijk, zal worden hersteld zodat de oude contouren van het fort in het landschap weer zichtbaar worden. De werkzaamheden hiertoe zijn al gestart.

Ten aanzien van de molens en de bunkers wordt gezocht naar een passende recreatieve invulling waarbij natuurlijk behoud en waar mogelijk ook versterking van de cultuurhistorische waarde van belang is. Het benedensas zal als belangrijk monument zeker gehandhaafd blijven en daar waar mogelijk qua toeristische aantrekkingskracht worden versterkt. Het zelfde geldt voor het bovensas.

Windmolens

De gemeente Steenberg wil de kenmerkende waardevolle openheid van het landschap beschermen en behouden. De plaatsing van windturbines (ook in parken en lijnopstellingen) tast de waardevolle openheid van het Steenbergse landschap op een onaanvaardbare wijze aan en ondermijnt daarmee ook de toeristisch recreatieve ambities van de gemeente.

Windmolens kunnen enkel geclusterd worden gerealiseerd binnen het hoogdynamische gebied AFC Nieuw Prinsenland. Naast het bovenstaande is de gemeente eveneens bereid om medewerking te verlenen aan de opschaling van de bestaande windturbines aan de Karolinadijk te Dinteloord. Bij de opschaling van de bestaande windturbines gaat het om het vervangen van de bestaande windmolens door windturbines met meer vermogen. Als gevolg van de opschaling zal het aantal windturbines niet toenemen.

Door het bovenstaande beleid wil de gemeente Steenberg en een bijdrage leveren aan de realisatie van duurzame energie in de vorm van windenergie.

De gemeente Steenberg en stelt voor de uitvoering van dit beleid de volgende voorwaarden:

- De gemeente streeft naar de ontwikkeling van een zo hoog mogelijk vermogen (in megawatts) met zo weinig mogelijk windturbines;
- De realisering van windturbines gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het Steenbergse landschap. De verbetering kan betrekking hebben op de kwaliteit van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.



Bestaande windmolens bij Dinteloord

Duurzaamheid

In deze structuurvisie wordt ten aanzien van het aspect duurzaamheid alleen aandacht besteed aan de windmolens. Dit omdat hier momenteel actuele verzoeken voor liggen en ten tweede omdat windenergie grote ruimtelijke implicaties heeft. Aan andere vormen van duurzame opwekking van energie, zoals zonne-energie, wordt in deze structuurvisie nog geen aandacht besteed. Dit omdat het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Steenberg en nog niet is vastgesteld. Mocht blijken in de toekomst bij de vaststelling van de geplande duurzaamheidsnota dat andere vormen van duurzame energie zullen worden bevorderd, die een ruimtelijke impact hebben, dan zal dit indien noodzakelijk tot een aanpassing leiden van de structuurvisie. Waarbij aangetekend wordt dat dit niet per se beperkt behoeft te worden tot het landelijk gebied.

4.6 TOERISME EN RECREATIE

4.6.1 *Analyse huidige situatie*

Algemeen

De gemeente heeft een belangrijke toeristische en recreatieve functie. De recreatieve en toeristische sector in de gemeente Steenberg en is momenteel goed voor in totaal 5,8% van de totale werkgelegenheid. Met de combinatie van open ruimte, natuur, rust en water zijn er binnen de gemeente volop economische potenties voor de sector. De toeristisch-recreatieve sector biedt Steenberg en de mogelijkheid om de economische structuur te versterken. Het samenwerkingsverband Waterpoort zal een belangrijke impuls geven om de recreatieve sector verder te versterken en te ontwikkelen.



Haven Dinteloord (Havenweg)



Recreatief wonen bij haven Steenberg en

De waterrecreatie is in de gemeente Steenberg en heel belangrijk. Bij Steenberg en, Dinteloord en De Heen bevinden zich jachthavens. Ook ter hoogte van de monding van de Vliet op de Volkerak bevindt zich een jachthaven (Benedensas). Door de ligging langs de Vliet en de Dintel liggen deze jachthavens strategisch ten opzichte van de belangrijke recreatieve vaarroutes (waaronder de zogenaamde Staande Mastroute). Op het grondgebied van de gemeente zijn verschillende campings gelegen. De vraag naar kampeermogelijkheden bij de boer is beperkt.

Er bestaan ten slotte veel mogelijkheden voor extensieve recreatie. Daarbij kan gedacht worden aan wandelen, fietsen, autotochten, kleine watersport en vissen. Hiertoe zijn ook voorzieningen gerealiseerd zoals picknickplaatsen, vissteigers en bewegwijzering.

Kernen

In de kernen liggen eveneens jachthavens. In Steenberg en bevindt zich een jachthaven, die in de komende jaren verder zal worden opgewaardeerd. Langs de haven hebben de afgelopen jaren diverse nieuwbouwwontwikkelingen plaatsgevonden, waarmee de aantrekkelijkheid van dit gebied is verbeterd. De Heen heeft eveneens een jachthaven, waaromheen zich diverse (verblijfs-)recreatieve functies bevinden. Ook Dinteloord heeft een aantal jachthavens met aanverwante recreatieve functies.

4.6.2 *Toekomstige situatie*

Algemeen

42

Strategisch gezien is de ontwikkeling van toerisme en (water)recreatie voor de toekomst van Steenbergen van groot belang. De Kadernota 'Recreatie en toerisme' constateert dat de unieke ligging van Steenbergen aan het water veel kansen biedt. Die kansen zijn in kaart gebracht in de 'Visie Waterrecreatie' en uitgewerkt in het Implementatieprogramma bij de Watervisie. Dit programma geeft een overzicht van projectideeën, lopende en toekomstige projecten die de vergroting van de beleving van het water vanaf het water en vanaf het land tot doel hebben. Hiernaast heeft de gemeente samen met ondernemers en andere betrokkenen een toekomstvisie voor de landrecreatie opgesteld. Het implementatie/uitvoeringsprogramma is geactualiseerd. In het geactualiseerde programma zijn landrecreatie en waterrecreatie samengevoegd. De ontwikkeling van toerisme en recreatie is één van de belangrijkste beleidsonderdelen voor de komende decennia. Er spelen vele initiatieven. Die kunnen op gespannen voet staan met het beleid voor landschaps- en natuurwaarden. Hier moet een goede balans worden gevonden.



Verblijfsrecreatie bij De Heen



Monding van de Dintel (Sasdiik)

4.6.3 *Specifieke onderwerpen*

Waterrecreatie algemeen

Zoals ook sterk in het Economische Beleidsplan Steenbergen 2009-2020 naar voren komt, wil de gemeente Steenbergen sterk inzetten op waterrecreatie. Ook in het provinciale gebiedsontwikkelingsproject Waterpoort vormt waterrecreatie een belangrijke peiler. De combinatie van open ruimte, natuur, rust en water vormen belangrijke toeristische waarden voor Steenbergen, waarvan gebruik moet worden gemaakt. De havens vormen belangrijke elementen voor het watertoerisme.



Haven bij De Heen



Haven Steenbergen

De focus ligt op het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de natuurlandschappen en het water, waardoor er nieuwe kansen en mogelijkheden ontstaan voor het aantrekken van recreanten en toeristen in Steenbergen. De bedoeling is de beleving van het water te vergroten, zowel middels het gebruik van het water zelf (boten, havenfaciliteit) als vanaf het land (aantrekkelijke fiets- en wandelpaden).

Ten slotte is er aandacht voor het realiseren van dwarsverbanden met andere sectoren zoals zorg, agrarische sector en retail.

Landrecreatie algemeen

Ook voor het nog verder bevorderen van extensieve recreatie in het buitengebied liggen mogelijkheden. Hiertoe is een beleidsnota opgesteld. Er liggen mogelijkheden voor het nog verder uitbouwen van de wandel- en fietsroutes binnen de gemeente en het zorgtoerisme geeft kansen. Ook het verder uitbouwen van verbrede landbouw o.a. kamperen bij de boer en het geven van bed-and-breakfast mogelijkheden vormen opties voor verdere uitbouw van de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied (zie ook toelichting landelijk gebied en werken).

Dintelpark/Dinteloord

Het Dintelpark betreft de planvorming voor een grootschalig watergebonden recreatiegebied tussen de kern Dinteloord en de monding van de Dintel. De ene helft van het gebied omvat voornamelijk verblijfsrecreatie. Voor de andere helft bestaan plannen voor het realiseren van een jachthaven en een golfbaan.

De ontwikkeling verkeert nog in de beginfase. Gelet hierop is het gebied op de structuurvisiekaart aangeduid als 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling' met de aanduiding recreatie. Concreet wil dit zeggen dat het gebied openstaat voor intensieve recreatieve ontwikkelingen en dat het nog niet zeker is of er medewerking zal worden verleend. In januari 2012 is een intentie-overeenkomst om tot ontwikkeling te komen ondertekend tussen de initiatiefnemer en de gemeente, genaamd startersovereenkomst Dintelpark. Een belangrijke eerste stap voor de verdere ontwikkeling.

De monding van de Dintel is apart aangeduid als Waterpoort. Dit om de specifieke recreatieve ontwikkelpotenties als verbindende schakel met het Krammer Volkerak te benadrukken.

In Dinteloord zelf zou het wenselijk zijn om de passantenhaven en het toegangskanaal naar de passantenhaven op te waarderen.

Recreatieve zone rondom de Vliet

De Vliet heeft bijzondere toeristisch-recreatieve potenties die verder moeten worden benut. Om deze reden wordt in deze zone volop ruimte geboden aan initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie. Voorbeelden van mogelijke initiatieven zijn een uitbreiding van de jachthaven en/of camping bij de kern De Heen. Verder is het in deze zone van belang, ontwikkelingen te voorkomen die mogelijk ten koste gaan van de bijzondere aanwezige potenties. Dit betekent onder meer dat in deze zone geen ruimte wordt geboden voor de vestiging van nieuwe functies anders dan toerisme en recreatie. De recreatieve potenties langs de Vliet liggen in het bijzonder tussen het gebied Benedensas en Bovensas en naar het zuiden toe de steenbergse Haven. De monding van de Vliet ter hoogte van het benedensas is apart aangeduid op de hoofdkaart als waterpoort om de bijzondere recreatieve potentie als verbindende schakel met het open water van het Krammer Volkerak te benadrukken.

Afstemming met provinciaal beleid

De recreatieve zone rondom de Vliet komt overeen met het gebied dat binnen de Verordening Ruimte is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het beleid voor de groenblauwe mantel is niet strijdig met het in deze Structuurvisie genoemde beleid. Gesteld kan worden dat nog nadrukkelijker is gekozen voor een accent naar recreatie en toerisme. Een gedeelte van het gebied is ook gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hier kunnen concrete nieuwe recreatieve ontwikkelingen lastiger liggen. Ook in het gebied aangewezen als EHS zal rekening worden gehouden met het provinciale beleid.

Recreatieve poort Nieuw-Vossemeer

De ontwikkeling van een recreatieve poort in Nieuw-Vossemeer, waaronder begrepen een jachthaven, wordt wenselijk geacht. Om de recreatieve poort gedachte volledig te kunnen ontwikkelen wordt de mogelijkheid opengelaten om het bestaande bungalowpark Sunclass bij Nieuw-Vossemeer alleen nog te gebruiken voor echte recreatie. Nu vindt hier ook permanente bewoning plaats en wordt het gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

De optie om het sunclass bungalowpark geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor de maatschappelijke verantwoorde huisvesting van buitenlandse werknemers, die niet permanent in Nederland verblijven, wordt ook nog opengehouden. Nadere besluitvorming zal dienen plaats te vinden door de gemeenteraad, waarbij een gepaste belangenafweging dient plaats te vinden.

Permanente bewoning is zonder meer niet toegestaan.

De locatie van de nieuwe jachthaven is nog niet zeker. Om die reden zijn vooralsnog twee mogelijke locaties aangeduid op de Structuurvisiekaart, één ter hoogte van het natuurbad en één ter hoogte van de bestaande haven. Dit wordt aangeduid met de term 'zoeklocatie jachthaven'. Dit wederom om te voorkomen dat er al rechten kunnen worden geclaimd op een ontwikkeling terwijl er nog veel onduidelijk is.

Stad/Haven Steenbergen

In een proces dat 'Bouwstenen voor Stad/Haven' is genoemd hebben verschillende partijen (onder meer ondernemers en de gemeente) in een aantal workshops samen nagedacht over de binnenstad en de haven bij Steenbergen. Hiervan is verslag gedaan in een 'inspiratiedocument'.

Er worden diverse bouwstenen aangedragen. Het gaat ten eerste om suggesties voor specifieke locaties. Zo worden onder meer de volgende voorstellen gedaan:

- herinrichten van de Markt, autoluw maken en parkeren verwijderen;
- verbeteren inrichting Westdam en Kaaistraat om hiermee de verbinding tussen haven en stad te verbeteren. De Kaaistraat wordt hierbij autoluw gemaakt;
- herinrichting en uitbreiden van de Haven.

De bouwstenen zijn bedoeld ter inspiratie en hebben verdere uitwerking nodig. Inmiddels is met ondernemers een uitvoeringsprogramma voor het gebied opgesteld. De herinrichting van een deel van het winkelgebied maakt daarvan onderdeel uit.

Het plan Stad/Haven vormt een belangrijke schakel tussen het watertoerisme en het landtoerisme en tussen stad en platte land. Het plan Stad/Haven vormt de verbindingschakel (transferium) tussen de provinciale gebiedsontwikkelingsprojecten Brabantse Wal en Waterpoort.



Haven Steenbergen



Centrum Steenbergen (Grote Kerkstraat)

Vestingwerken Steenbergen en zone tussen Welberg en Steenbergen

De restanten van de vestingwerken aan de noordzijde en oostzijde van de kern Steenbergen en het gebied gelegen tussen Steenbergen en Welberg zullen ondanks hun ligging in het hoogdynamische gebied vanwege het bijzondere karakter van het gebied niet ingevuld worden met functies die passen bij het hoogdynamische gebied. De Vestingwerken hebben een hoge cultuurhistorische waarde en zullen onbebouwd blijven. Extensieve recreatie in de vorm van wandelen en fietsen zullen worden bevorderd. Het verder versterken van de cultuurhistorische waarde van het gebied door herstel van de vestingstructuur is ook een belangrijk streven.

Het gebied tussen Steenbergen en Welberg blijft een open en groen karakter houden. Dit om te voorkomen dat de kernen Steenbergen en Welberg aan elkaar groeien. De kern Welberg blijft op deze wijze zijn eigen identiteit behouden. Wel zijn er hier mogelijkheden tot het verder ontwikkelen en versterken van recreatie en sportvoorzieningen zonder dat dit tot grootschalige bebouwing leidt. De realisatie van een camping is een voorbeeld van een ontwikkeling die hier mogelijk zou zijn, indien aan de gebruikelijke eisen wordt voldaan die samenhangen met nieuwe ontwikkelingen. Ook uitbreiding of toevoeging van nieuwe sportvoorzieningen vormt gelet op de al aanwezige concentratie van sportvoorzieningen in dit gebied een optie.

Horeca bij de A4

Als gevolg van de aanleg van de A4 wordt de gemeente Steenbergen aantrekkelijk voor de vestiging van een wegrestaurant en/of hotel. In het laagdynamische gebied is de vestiging van dergelijke grootschalige horecavoorzieningen niet voor de hand liggend, tenzij er gebruik wordt gemaakt van een bestaand agrarische bouwblok. Nieuwvestiging zal daarom alleen mogelijk zijn in het hoogdynamische gebied. De economisch meest interessante locaties zijn gelegen nabij de afslagen bij Dinteloord en Steenbergen. Op deze locaties staat in principe de mogelijkheid open tot horecavestiging. Belangrijke aandachtspunten bij de verdere beoordeling van de haalbaarheid van een eventuele vestiging van een wegrestaurant en/of hotel betreffen externe veiligheid, voldoende aanwezigheid van parkeergelegenheid en in geval van vestiging bij de westelijke afslag bij Steenbergen een goede ruimtelijke en milieutechnische afstemming op basis van de brochure bedrijven en milieuzonering met de omliggende bedrijven.

Ook hier is gekozen voor de term zoeklocatie om te voorkomen dat er al bij voorbaat rechten kunnen worden geclaimd op ontwikkeling. Daarnaast is van belang dat de zoeklocatie puur indicatief is. Een eventuele horecavestiging bij de A4 bij de betreffende afslagen kan ook meer naar het noorden of zuiden komen te liggen. Horecavestiging bij de afslag Steenbergen bij de Reinierpolder is zowel mogelijk op het gebied aangeduid als zacht plan, zoekgebied werken als op het gebied met de aanduiding hard plan nieuw bedrijventerrein.

4.7 VERKEER

46

4.7.1 *Analyse huidige situatie*

Wegen

Er zijn drie categorieën wegen te onderscheiden, te weten:

- Stroomwegen (autosnelwegen die de verbinding met omliggende landsdelen verzorgen). In de gemeente Steenberg en is de A4 gelegen, waarvan de laatste resterende schakel in de nabije toekomst zal worden aangelegd.
- Gebiedsontsluitingswegen (de 80 km/u wegen buiten de bebouwde kom en de 50 km/u wegen binnen de bebouwde kom). In de gemeente Steenberg en is ten eerste de N259 gelegen (Dinteloord-Halsteren). Deze weg heeft tot het afronden van de A4 een belangrijke stroomfunctie. Hiernaast bevindt zich binnen de gemeentegrenzen de N257 (Steenberg en-Zeeland).
- Erftoegangswegen (de 60 km/u wegen buiten de bebouwde kom en de 30 km/u wegen binnen de bebouwde kom).

De nieuw aan te leggen A4 rond Steenberg en krijgt een belangrijke functie voor het verkeer van Rotterdam naar Antwerpen. De verwachting is dat de weg aanzienlijke verkeerstromen met zich mee zal brengen. Door de gunstige ligging langs het bedrijventerrein Reinierpolder kan het vrachtverkeer met bestemming Reinierpolder uitstekend worden afgewikkeld.

Op dit moment is er sprake van een zeer drukke N259 zowel door vrachtverkeer als reguliere verkeer. Daarnaast is zeer onwenselijk dat er momenteel veel vrachtverkeer door de bebouwde kom van Steenberg en rijdt via de N257.

In Dinteloord vormt ook het doorgaande vrachtverkeer een probleem. Vruchtverkeer dat enerzijds naar Dintelmond rijdt en anderzijds naar plaatselijke bedrijven die relatief ongunstig zijn gelegen.



N257 richting Zeeland



Bestaande snelweg (A29) ten oosten van Dinteloord

4.7.2 *Beleid*

Verkeer A4

In het tracé van de A4 is nog geen rekening gehouden met een rustplaats met eventueel een benzinepomp. Het is wel wenselijk dat een dergelijke rustplaats er komt. De gemeente staat dus positief ten opzichte van het alsnog aanleggen van een rustplaats op

gemeentelijk grondgebied, waarbij er een duidelijke voorkeur bestaat voor het realiseren van een rustplaats op het tracégedeelte ten noorden van de Vliet.

N257

Als gevolg van de komst van de A4, die westelijk langs Steenbergen zal voeren, zal de hoeveelheid vervoersbewegingen van vrachtwagens binnen de kom van Steenbergen via de N257 aanzienlijk afnemen. De N257 binnen de bebouwde kom zal worden heringericht op een duurzaam veilige wijze.

N259

Als gevolg van de aanleg van de A4 zal het aantal vervoersbewegingen op de N259 aanzienlijk afnemen, zowel voor personenauto's als voor het vrachtverkeer. Ook deze zal Duurzaam Veilig worden ingericht. De weg blijft wel aangemerkt worden als een gebiedsontsluitingsweg. Uitgangspunt is dat het gebied tussen de rotondes, tussen Welberg en Steenbergen zal worden heringericht als 50 km/u zone (gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom) en dat de overige delen van de weg, zowel in zuidelijke als noordelijke richting gehandhaafd blijven als 80 km/u weg (gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom). Behalve tussen de Stierenweg en de aansluiting Halsteren hier zal op verzoek van de gemeente Bergen op Zoom een 60 km/u regime gaan gelden.

Vrachtwagenproblematiek Dinteloord

In 2010 is het Uitvoeringsprogramma Verkeer en Vervoer Steenbergen vastgesteld, waarbij het doorgaande vrachtverkeer in Dinteloord is benoemd als aandachtspunt. In 2011 is er een onderzoek uitgevoerd naar de vrachtwagenproblematiek Dinteloord/ Dintmond. Definitieve keuzes zijn nog niet gemaakt. Eén van de mogelijke uitwerkingen die uit het onderzoek naar voren is gekomen is de aanleg van een weg aan de noordoostzijde van de kern Dinteloord, die de Molendijk verbindt met de Havenweg (Dinteloord). Mocht uiteindelijk besloten worden dat er nieuwe wegen en/of planologische procedures moeten worden gevolgd dan biedt deze structuurvisie hiertoe de basis.

5 UITVOERINGSPARAGRAAF

48

5.1 INLEIDING

Een onderdeel van de Structuurvisie 'nieuwe stijl' is de uitvoeringsparagraaf. In dit hoofdstuk wordt op dit thema ingegaan en wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken. Eerst wordt het kader toegelicht. Hierna wordt ingegaan op het financieel instrumentarium dat de gemeente wil inzetten. Daarna komen de programmatische aspecten van de uitvoering en de maatschappelijke haalbaarheid van de visie aan de orde.

5.2 DE UITVOERINGSPARAGRAAF

Algemeen

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat Structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling "te doen verwezenlijken". Dit wordt de uitvoeringsparagraaf genoemd.

Kostenverhaal bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten in de wet verplicht tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling wanneer dit initiatief mogelijk wordt gemaakt (via bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Het betreft initiatieven zoals de bouw of uitbreiding van woningen, functieverandering van gebouwen en de realisatie van kassen.

In deze gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit. Een gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten of een zogenaamde ABA overeenkomst. De ABA constructie houdt in dat een eigenaar van de grond (partij A) deze verkoopt aan de gemeente (partij B). De gemeente laat de grond bouwrijp maken en verkoopt de bouwkvavels terug aan partij A. De ondergrond met infrastructuur blijft eigendom van de gemeente.

Kostensoorten

Bij het kostenverhaal wordt onderscheid gemaakt in verschillende kostensoorten. Het kan gaan om het verhalen van gebiedseigen kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen, kosten in verband met bovenplanse verevening en kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt hierop ingegaan.

- *Gebiedseigen kosten*

Gebiedseigen kosten betreffen de gemeentelijke kosten in verband met een bouwplan die zich beperken tot het gebied waar een specifiek bouwproject wordt gerealiseerd.

seerd. Te denken valt aan het verhalen van kosten voor de aanpassing van de riolering ter plaatse en dergelijke. Ook worden plan- en procedurekosten verhaald op de initiatiefnemer. In het verhalen van gebiedseigen kosten speelt de structuurvisie geen rol.

- *Bovenplanse kosten*

Bovenplanse kosten betreffen gemeentelijke kosten voor werken die nodig zijn om meerdere bouwplannen mogelijk te maken. Te denken valt aan een ruimere dimensionering van ontsluitingswegen of hoofdleidingen van de riolering die voor meerdere bouwplannen noodzakelijk zijn. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn bij de toewijzing van bovenplanse kosten aan een ontwikkeling van toepassing.

Deze kosten kunnen worden verdeeld over de verschillende bouwplannen en zijn via een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan te verhalen. De structuurvisie speelt hierin formeel geen rol.

- *Bovenplanse verevening*

Kosten in verband met bovenplanse verevening betreffen kosten om een negatieve planexploitatie van een plan te verevenen door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat. De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn bij de toewijzing van bovenplanse kosten aan een ontwikkeling van toepassing. De relatie tussen beide exploitatiegebieden zou in een structuurvisie duidelijk moeten worden gemaakt.

- *Kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen*

Naast de verplichting om aan projecten gerelateerde kosten te verhalen, is er de mogelijkheid tot verhaal van kosten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betreft een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor de gehele gemeente, maar geen directe relatie hebben met een specifiek plan. Te denken valt aan de realisatie van natuur- en landschapselementen, recreatieve paden, kunstwerken, bebording enzovoort. Deze kosten zijn via anterieure overeenkomsten te verhalen, mits de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in een structuurvisie zijn opgenomen.

5.3 UITVOERINGS-PARAGRAAF STRUCTURVISIE STEENBERGEN

Algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering

De beleidsuitgangspunten aangaande het grondbeleid zijn vastgelegd door de gemeenteraad in januari 2009 actualisatie gemeentelijk grondbeleid 2009. Deze beleidsuitgangspunten worden hierbij voor zover van belang voor de uitvoering van hetgeen weergegeven in de structuurvisie herhaald, met één wijziging aangaande de te betalen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Deze wijziging wordt nader toegelicht onder het kopje kostenverhaal en kwaliteitsverbetering.

1. Gezien de mogelijkheden die de Wro en de afdeling grondexploitatie Wro (hierna te noemen de Grexwet) bieden inzake kostenverhaal en regierol zal per locatie afhankelijk van de wensen/doelen, grondposities, juridische instrumenten en kwaliteit initiatiefnemer een afweging plaatsvinden van de te volgen grondpolitiek.
2. Bij particuliere grondexploitatie (gebiedsontwikkelingen) geniet de actieve grondpolitiek middels het gebruik van de ABA constructie de voorkeur boven de passieve/facilitaire grondpolitiek middels gebruikmaking van de Grexwet. Dit met het oog op het beperken van risico's voor de gemeente, onder andere het risico op gedwongen onteigening indien de eigenaar niet overgaat tot zelfrealisatie.

3. Vanwege de gewijzigde rol van de gemeente van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie dient de gemeente meer nadrukkelijk dan voorheen randvoorwaarden te formuleren, kwantificeren en normeren. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen dan ook projectmatig te worden aangepakt middels gebruikmaking van een projectprogramma en integraal programma van eisen. De eerste fase (de initiatief-fase) verdient maximale aandacht van de disciplines ruimtelijke ontwikkeling, grondbeleid en planeconomie.
4. De financieel/economische uitvoerbaarheid van het plan is van cruciaal belang zowel bij actieve als passieve/facilitaire grondpolitiek en deze dient in een vroegtijdig stadium te worden aangetoond.
5. De verwervingsinstrumenten (minnelijk aankoop, onteigening, wet voorkeursrecht gemeente) worden op een efficiënte wijze ingezet ter realisering van de gemeentelijke beleidsdoelen. In gevolge de Wro en Grexwet dienen voorkeursrecht- en onteigeningsbestendige plannen gemaakt te worden.
6. In geval van actieve grondpolitiek, niet zijnde een ABA constructie maken een verwervingsplan en een risico-analyse een vast onderdeel uit van het ruimtelijke ordeningsproces.
7. Het vaststellen van de verwervingsprijzen en het voeren van onderhandelingen wordt uitbesteed aan erkende taxateurs, overeenkomstig de bepalingen in de Onteigeningswet en volgens de taxatieleer.
8. Bij de overweging om over te gaan tot strategische aankoop worden de volgende factoren betrokken: de noodzaak/wens (beleidsdoelen/- kaders), realisatietermijn, risico en kosten, financieel/economische haalbaarheid (haalbaarheidsonderzoek).
9. De volgende volgorde van kostenverhaal wordt gehanteerd, rekening houdende met grondposities, juridische instrumenten, fiscaliteit en kwaliteit tegenpartij:
 - actieve grondpolitiek middels zelfrealisatie, ABA constructie of sluiten samenwerkingsovereenkomst.
 - privaatrechtelijk kostenverhaal Grexwet middels het ondertekenen van een anterieure overeenkomst
 - publiekrechtelijk kostenverhaal (exploitatieplan, baatbelasting)
10. Uitgangspunt is dat de gemeente zoveel mogelijk gemaakte cq te maken kosten verhaald op de exploitant (=initiatiefnemer van een project), dit met in acht name van de wettelijke mogelijkheden.
11. Bij actieve (aankoop/ABA constructie) en passieve grondpolitiek, middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst wordt een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in rekening gebracht per m2 uitgeefbare grond voor de voeding van het fonds bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (inclusief natuur)
12. Voordat de planologische procedure wordt opgestart dient naast de financieel/economische uitvoerbaarheid ook over het kostenverhaal (privaat-/publiekrechtelijk) een bepaalde mate van zekerheid te bestaan.
13. Uitgifte van bouwgrond bij zelfrealisatie vindt plaats middels loting.
14. Uit te geven gronden (bouwgrond/groenstrook) dienen tegen marktwaarde te worden verkocht.
15. Bij het aanbesteden van werken dienen de aanbestedingsregels in acht te worden genomen en bij verkoop cq aankoop van vastgoed dient dit plaats te vinden tegen marktwaarde cq taxatiewaarde.

Omgang met initiatieven

Particuliere initiatieven (zowel actief via de ABA constructie als passieve grondpolitiek) die passen binnen de onderhavige structuurvisie zullen door de gemeente worden onder-

steund. Op basis van de Wet op de Ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat initiatiefnemers alle kosten voor hun rekening nemen en dat er geen kosten voor de gemeente aan zijn verbonden (zowel plankosten als ook (ambtelijke) voorbereidingskosten).

De gemeente gaat er zoals gesteld vanuit dat ontwikkelingen door particulieren via actieve grondpolitiek op basis van de ABA overeenkomsten of via anterieure overeenkomsten tot stand komen. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, wordt bekeken of een vergelijkbare ontwikkeling niet elders op vanzelfsprekend ruimtelijke geschikte locaties, op basis van een ABA overeenkomst /anterieure overeenkomst of op eigen gemeentelijke grond kan worden ontwikkeld. Indien ook dit niet mogelijk blijkt te zijn staat de wettelijke mogelijkheid tot het opstellen van een exploitatieplan open.

Voor initiatieven die niet passen in de onderhavige structuurvisie, bestaat geen basis voor uitwerking, anders dan het onderzoeken van de mogelijkheden of en hoe het initiatief in overeenstemming kan worden gebracht met deze visie.

Kostenverhaal & kwaliteitsverbetering van Steenberg

Binnen de gemeente Steenberg dragen de ruimtelijke ontwikkelingen bij aan de kwaliteitsverbetering van Steenberg.

De gemeente Steenberg vraagt bij ruimtelijke ontwikkeling gelegen in zoekgebieden stedelijke ontwikkeling en transformatiegebieden op inbreidingslocaties een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 6,00 per m² uitgeefbare grond.

Onder deze ruimtelijke ontwikkelingen vallen woningbouwontwikkeling, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, glastuinbouw, detailhandel en leisure, kantoren, horeca/pensions en intensieve verblijfs- en dagrecreatie. Al deze ontwikkelingen worden beschouwd als kostendragende locaties, die moeten bijdragen aan de hieronder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en niet-commerciële sportvoorzieningen vallen hier niet onder.

Deze bijdrage wordt in het geval van uitgifte van gemeentelijke grond, actieve grondpolitiek, ingehouden op de grondexploitatie en in geval van een ABA overeenkomst of passieve grondexploitatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage is geen vaststaand gegeven en kan indien noodzakelijk worden aangepast op basis van een apart te nemen raadsbesluit.

De bijdrage is bedoeld voor uitgaven op gebied van infrastructuur, overige voorzieningen in de openbare ruimten en natuur en openbaar groen ontwikkeling ook als ze geen directe koppeling hebben met de ontwikkeling van het plan zelf.

Voor de medewerking aan de beperkte ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in laagdynamische gebieden wordt er vanuit gegaan dat een kwaliteitsverbetering conform de verordening ruimte direct in of nabij het plangebied gerealiseerd wordt. Bij deze ontwikkelingen wordt maatwerk geleverd en geldt geen specifieke norm. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een verantwoording te worden opgenomen over de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de bodem, water, natuur landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatie. Indien een kwaliteitsverbetering om welke reden dan ook onverhoopt niet kan worden verzekerd dient er een passende financiële bijdrage te worden geleverd door een initiatiefnemer door storting in het gemeentelijk fonds bovenplanse ontwikkeling.

De realisatie van windturbines moet eveneens gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het Steenbergse landschap. De verbetering kan betrekking hebben op de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Bij de realisatie van windenergie wordt uitgegaan van een kwaliteitsverbetering van het Steenbergse landschap welke overeenkomt met een eenmalig bedrag van € 15.000 per megawatt. De kwaliteitsverbetering kan in, nabij het plangebied of elders binnen de gemeente worden gerealiseerd. Ook dit genoemde bedrag is geen vaststaand gegeven en kan middels een apart raadsbesluit in de toekomst worden gewijzigd.

Deze kwaliteitsverbetering wordt in het geval van uitgifte van gemeentelijke grond, actieve grondpolitiek, ingehouden op de grondexploitatie en in geval van passieve grondexploitatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De bijdrage is geen vaststaand gegeven en kan indien noodzakelijk worden aangepast op basis van een apart te nemen raadsbesluit.

Hieronder is een aantal concrete voorbeelden weergegeven van projecten waar het binnengekomen geld aan kan worden uitgegeven. Het betreft in alle gevallen projecten die een gemeentebreed profijt hebben. Dit betekent dat alle ontwikkelingen hieraan moeten bijdragen.

Omdat er gelet op de economische ontwikkelingen veel onzekerheid is over de inkomsten, zijn de genoemde projecten geen vaststaand gegeven. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting zullen definitieve keuzes worden gemaakt voor de uitgaven uit het fonds bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast speelt mee dat er ook mogelijk sprake zal zijn van een teruggang in subsidiemogelijkheden vanuit provincie en waterschap met name voor natuurontwikkeling (ontwikkeling EVZ's).

De concrete voorbeelden van projecten met een gemeentebreed profijt zijn hieronder weergegeven. Er is hierbij een onderscheid weergegeven uit projecten die een koppeling hebben met de gebiedsontwikkelingsprojecten Brabantse Wal en Waterpoort en overige projecten.

- Een bedrag van € 5.000.000, - vanuit het al vastgestelde inpassingsplan AFC Nieuw-Prinsenland zullen conform afspraak met de provincie Noord-Brabant worden besteed aan het aan te leggen aquaduct A4. (Waterpoort)
- Versterken cultuurhistorische waarden (Waterpoort, Brabantse Wal)
- Ontwikkeling ecologische verbindingzones en/of natte natuurparels, met daarbij een hoge prioriteit voor ontwikkeling EVZ De Vliet, conform de afspraken met de provincie en opgenomen in de intentieovereenkomst Mark-Dintel-Vliet en EVZ Cruislandse Kreken (Waterpoort, Brabantse Wal)
- Verbeteren toeristisch-recreatieve infrastructuur zoals recreatieve wandelpaden, fietsnetwerk (Waterpoort + Brabantse Wal).
- Compensatie parkeerplaatsen Stad/Haven (Waterpoort, Brabantse Wal).
- Versterken bomenstructuur buitengebied. (Waterpoort, Brabantse Wal)
- Versterken groenstructuren binnen de bebouwde kom o.a. uitwerking groenplan en herstructurering stadspark Steenberg (Brabantse Wal).
- Speelvoorzieningen, Jeugd ontmoetingsplaatsen
- Aanleg ontbrekende schakel fietspad langs N259.

Kostenverhaal kort samengevat

In het fonds bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt een bijdrage gestort van € 6,00 per m² voor nieuwe ontwikkelingen gelegen in 'zoekgebied hoogdynamische ontwikkelingen en ontwikkeling op ' voor transformatie afweegbare locaties' in de kernen. Indien wenselijk c.q. noodzakelijk kan de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling middels een apart raadsbesluit in de toekomst worden aangepast. In de begroting zal jaarlijks verantwoording worden afgelegd over de uitgaven die worden gedaan uit het fonds ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de medewerking aan de beperkte ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in laagdynamische gebieden wordt er vanuit gegaan dat een kwaliteitsverbetering conform de verordening ruimte direct in of nabij het plangebied gerealiseerd wordt.

Bij de realisatie van windenergie wordt uitgegaan van een kwaliteitsverbetering van het Steenbergers landschap welke overeenkomst met een eenmalig bedrag van € 15.000,- per megawatt. Ook dit bedrag kan middels een apart raadsbesluit worden gewijzigd.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

54

Ter visie legging ontwerp structuurvisie/overleg met andere bestuursorganen

Het ontwerp van de structuurvisie is gepubliceerd en heeft van 30 januari 2012 tot en met 12 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden gegeven op het ontwerp van de structuurvisie. Op 13 februari 2012 en 5 maart 2012 is een informatie-avond gehouden voor de bewoners. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap, de provincie en de buurgemeenten. Voor de verantwoordelijk wethouders van de buurgemeenten is op 15 maart 2012 een presentatie gegeven en discussiemiddag georganiseerd over het ontwerp van de structuurvisie.

Binnengekomen reacties

Er zijn reacties binnengekomen van:

- Eigenaar Drielindekensweg 5, te Steenbergen
- Woningbouwcorporatie Stadlander
- Dorpsraad Dinteloord en Prinsenland
- Bewoner adres Drielindekensweg 1 te Steenbergen
- Eigenaar Jachthaven de Schapenput, Oude Vlietpolderdijk 1, De Heen
- Bewoners Ligneweg 1,2,3,4,5,7,9,11,13, Drielindekensdijk 6,8, Olmendreef 1,2 en Westlandselangeweg 17a en 12, Steenbergen
- Eigenaar perceel Dinteloordseweg 32 te Steenbergen
- Makelaarskantoor namens bewoners Kortendijk 2, Nieuw-Vossemeer
- Dorpsraad Kruisland
- Advocaat namens gedeelte eigenaren bungalows, Sunclass Nieuw-Vossemeer
- Makelaarskantoor namens eigenaren perceel nabij Herengoed 4, Kruisland
- ZLTO
- Stichting Sirene
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Gemeente Moerdijk
- Gemeente Halderberge

Aanpassingen naar aanleiding van de reacties

De verdere inhoudelijke behandeling van de zienswijzen kunt u vinden in het raadsvoorstel. De zienswijzen zijn bij het raadsvoorstel gevoegd als bijlage.

Als gevolg van de zienswijzen zijn een aantal kleinere tekstuele wijzigingen doorgevoerd en is op bepaalde punten een nadere toelichting gegeven in de uiteindelijke structuurvisie.

Tevens is de ontwerpstructuurvisie op bepaalde punten geactualiseerd vanwege recentere ontwikkelingen, waarvan de belangrijkste is de bekendmaking in februari 2012 van de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Op basis van deze nieuwe prognoses worden vraagtekens gezet bij de verwachte afname van het aantal intramurale zorgplaatsen. In de prognoses wordt namelijk een toename verwacht, dit in tegenstelling tot de signalen die ontvangen worden vanuit de belangrijkste partijen in de zorg. Daarnaast zijn er een aantal meer ingrijpende wijzigingen die hier kort genoemd worden. De exacte wijze waarop is omgegaan met de zienswijzen en reacties van andere bestuursorganen vindt u weergegeven in het raadsvoorstel.

1. In de visie op Hoofdpijnen hoofdstuk 3 is opgenomen dat een invulling van de zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling alleen maar mogelijk is als de daadwerkelijke behoefte ook is aangetoond.

2. Bij werken/economie en landelijk gebied, Hoofdstuk 4, wordt het belang van de landbouwsector sterker naar voren gebracht.
3. Bij landelijk gebied, Hoofdstuk 4 wordt bij cultuurhistorie melding gemaakt van de ligging van de West-Brabantse Waterlinie.
4. Bij toerisme en recreatie, hoofdstuk 4, wordt ten aanzien van het sunclassbungalowpark bij Nieuw-Vossemeer naast een toeristische invulling ook nog de mogelijkheid opengehouden dat de huisvesting van buitenlandse werknemers op het park tot de mogelijkheden behoort. Nadere besluitvorming is noodzakelijk.
5. De uitvoeringsparagraaf, Hoofdstuk 5 is uitgebreid door hierin op te nemen de hoofdingangspunten van het geactualiseerde grondbeleid.
6. De uitvoeringsparagraaf, Hoofdstuk 5 is uitgebreid met een toelichting op het verlenen van medewerking aan initiatieven in laagdynamische gebieden.
7. Bijlage 2 Wonen wordt aangepast op basis van de meest recente informatie over de bouwplannen + de actualisering provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses 2011

BIJLAGE 1: RELEVANT BELEID

1. RIJKSBELEID

1.1 *Ontwerp structuurvisie Infrastructuur en ruimte*

Algemeen

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland. Dit moet worden bereikt door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Binnen dit kader heeft het rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd. Onderhavige structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

MIRT-gebieden Brabant en Limburg

In de structuurvisie worden verschillende 'MIRT'-gebieden onderscheiden. De gemeente Steenbergen ligt binnen de MIRT gebieden Brabant en Limburg. Deze gebieden omvatten de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuid-Oost Nederland. In Brabant en Limburg spelen onder meer de volgende ruimtelijke nationale opgaven:

- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (hoogwaterbeschermingsprogramma, Maaswerken) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave opgepakt.
- Behouden en beschermen van de Natura 2000 gebieden.
- Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam naar Chemelot en het Roergebied.
- Internationale 380 KV verbindingen.
- Het aanwijzen van locaties voor grootschalige windparken in het westelijk deel van Noord Brabant.
- Het vestigingsklimaat voor de (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus en aanwezigheid van sport- en culturele voorzieningen.
- Ook de diversiteit aan toegankelijke natuurgebieden is een belangrijke vestigingsfactor.

Zuidwestelijke Delta

De Zuidwestelijke Delta beslaat de gehele provincie Zeeland, de Zuid-Hollandse eilanden en een belangrijk stuk van West-Brabant en vormt de monding van de Rijn, de Maas en de Schelde. De grootste ruimtelijke gebiedsopgaven met rijksverantwoordelijkheid (geheel of gedeeltelijk) in dit gebied zijn:

- Het borgen – ook op lange termijn – van de waterveiligheid en –kwaliteit en voldoende zoetwater voor diverse gebruiksfuncties en het herstel van de estuariene dynamiek als drager voor een duurzaam water- en ecosysteem (Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta en het deelprogramma Zuidwestelijk Delta van het Deltaprogramma).
- Behouden en beschermen van het Natura 2000 gebied dat een groot deel van de

Zuidwestelijke Delta beslaat.

- Faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke Delta' (conform MIRTVAR-afspraken) en daarmee de ontwikkeling van de topsectoren logistiek, chemie (incl. biobased economy) en water (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium) i.s.m. Vlaamse Gewest).
- Bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het Trans-Europese transportnetwerk.
- Het aanwijzen van locaties voor grootschalige windparken in Zeeland en de Zuid Hollandse eilanden.

De Deltawateren vormen een kans voor economische sectoren zoals visserij en aquacultuur, recreatie en toerisme. De Zuidwestelijke Delta is een belangrijke internationale achterlandverbinding voor de haven van Rotterdam.

1.2 Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

1.3 Waterbeleid van de 21 eeuw

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (hierna: Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;

- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets. Zo nodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Naar verwachting zal de door de Commissie WB21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen. Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds groter wordende problemen moeten worden gezocht. Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als buitengebied.

2. PROVINCIAAL BELEID

2.1. *Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie Noord-Brabant (2011)*

De Structuurvisie ruimtelijke ordening vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie "Ontwikkelingsprojecten West-Brabant" blijft in stand.

De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de Structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Uitsnede structurenkaart

Groenblauwe structuur

1. Het kerngebied groenblauw

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de West-Brabantse krekken horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

2. De groenblauwe mantel

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door en nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

3. De gebieden voor waterberging

Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast - van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Het grootste deel van deze gebieden ligt binnen de groenblauwe structuur, een deel heeft een overlap met de agrarische structuur. Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuurontwikkeling zich blijvend ontwikkelen, mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Landelijk gebied

1. Gemengd landelijk gebied

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

2. Accent agrarische ontwikkeling

Gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structuurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeelei, de rivierlei, de peelstreek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal.

Stedelijke structuur

1. Stedelijk concentratiegebied

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

2. Kernen in het landelijk gebied

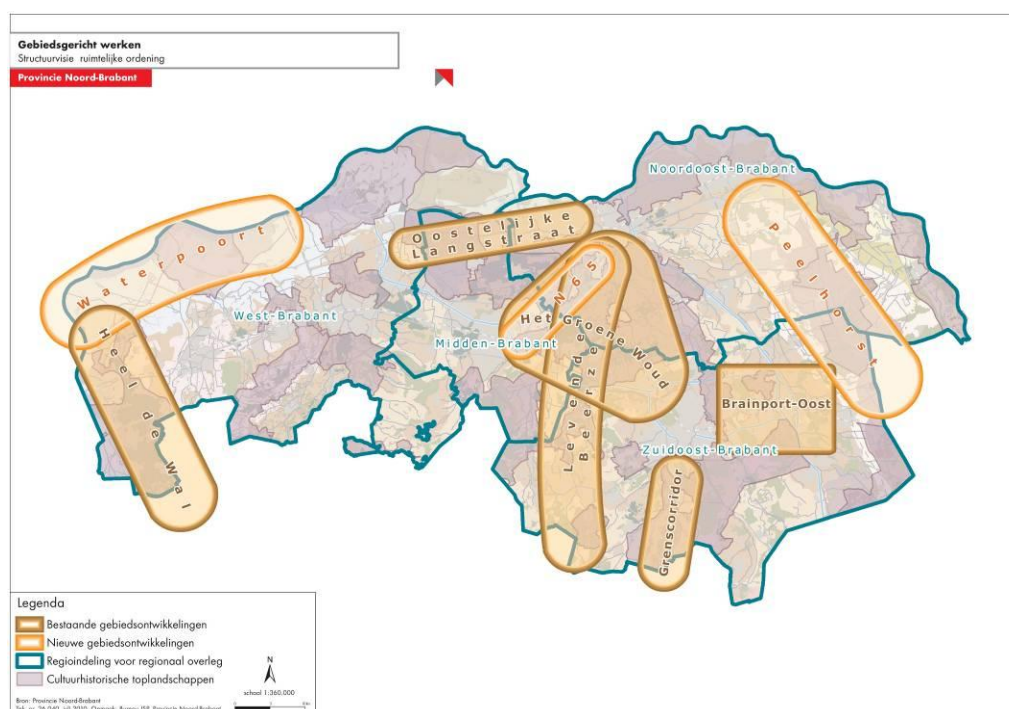
De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Infrastructuur

De provincie vindt het van groot belang dat bij de trajectkeuze en vormgeving van wegen een goede relatie gelegd wordt met de omliggende stedelijke gebieden en het landschap. Het doel is dat elke nieuwe ingreep bijdraagt aan het behoud of de versterking van de kenmerken van het gebied.

Bij het routeontwerp gaat het niet alleen om een zorgvuldige inpassing van infrastructuur in het landschap, maar ook om het herkenbaar en beleefbaar maken van het landschap en het accentueren van kwaliteiten. Daarbij is aandacht nodig voor:

1. de wijze waarop de weg bijdraagt aan de herkenbaarheid van de landschaps- en ontginningsstructuur;
2. de beleving van openheid versus beslotenheid zoals panorama's, zichtrelaties, bijzondere landschappen en/of dorps- en stadgezichten;
3. de vormgeving van weg en directe omgeving (berm, bermstrook, kruisingen, afslagen, rotondes e.d.) in aansluiting op de gebiedskenmerken.



Gebiedsgericht werken

Provinciale gebiedsontwikkeling

In de Structuurvisie benoemt de provincie de ruimtelijke ontwikkelopgaven. Deze ruimtelijke ontwikkelopgaven dragen bij aan de doelstellingen uit de investeringsstrategie en ondersteunen de realisering van de ruimtelijke visie uit de Structuurvisie. In de ruimtelijke ontwikkelopgaven neemt de provincie de rol van (mede-)ontwikkelaar. Dat houdt in dat de provincie bereid is hier haar ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Een provinciale gebiedsontwikkeling heeft provinciale betekenis en uitstraling. De gebiedsontwikkeling is gebiedsgericht en geografisch afgebakend. Hij draagt bij aan de realisatie van meerdere provinciale belangen.

De provincie start met de verkenning van de gebiedsontwikkeling voor 'Waterpoort'. De gemeente Steenbergen valt binnen deze gebiedsontwikkeling. Ook valt de gemeente voor

een deel binnen 'Heel de Wal' (Brabantse Wal). Op beide gebiedsontwikkelingsstrategieën wordt hieronder kort ingegaan.

Waterpoort West-Brabant

Waterpoort West-Brabant ligt in het zeeleigebied van West-Brabant. Karakteristiek zijn het grootschalige en open landschap en de cultuurhistorisch waardevolle waterlinies. Het gebied ligt tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen. Daardoor is er een sterke economische druk. Het gebied is aantrekkelijk voor bedrijvigheid die van deze havens afhankelijk is, zoals (agro)logistiek, maakindustrie en grootschalige glastuinbouw. In het gebied liggen kansen voor windenergie en de combinatie van duurzame energie met glastuinbouw. Het grootschalige en open landschap maken het gebied echter ook kwetsbaar voor deze ontwikkelingen. De herkenbaarheid en de kwaliteit van de polderstructuur staat onder druk door grootschalige en hoogdynamische ontwikkelingen, zoals het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland, Logistiek Park Moerdijk (LPM) en de Hogesnelheidslijn (HSL)/A16.

Door klimaatverandering nemen de pieken in neerslag toe. Tegelijkertijd stijgt de zeespiegel. Daardoor wordt het steeds lastiger om overtollig water in de beken en kreken af te voeren en ontstaat er een grotere kans op overstroming vanuit het buitenwater. Hiermee neemt het risico op wateroverlast tweevoudig toe. In het Nationaal Waterplan kondigt het Rijk een onderzoek aan om de bescherming tegen overstromingen te verbeteren. In het Deltaprogramma zoekt zij samen met de regio oplossingen voor de Zuidwestelijke Delta. Om de waterkwaliteit in het Volkerak-Zoommeer te verbeteren is het Rijk voornemens dit gebied te verzilten. Deze verbetering van de waterkwaliteit biedt kansen voor de recreatie in West-Brabant. Voorwaarde is dat er een alternatieve wateraanvoer komt om de landbouw in West-Brabant van zoetwater te voorzien.

Heel de Wal / Brabantse Wal

De gemeente Steenbergen valt binnen de uitloper van de gebiedsontwikkeling 'Heel de Wal', die ruwweg het gebied van de Brabantse Wal omvat. Dit is een gebied met bijzondere natuurwaarden (aangewezen als Natura 2000-gebied) en een mooi landschap, waar mensen wonen, werken en recreëren. Het gebied onderscheidt zich onder meer door zijn typerende geomorfologie (de wal zelf), de landgoederen en het groene karakter. Het doel is om de Brabantse Wal verder te ontwikkelen als natuurgebied en de mogelijkheden voor recreatie en toerisme beter te benutten, onder meer door het gebied beter recreatief te ontsluiten (toegangspoorten en wandel- en fietsroutes). Hiernaast moet meer aandacht zijn voor cultuurhistorie.

De ambities zijn vastgelegd in de Toekomstschets Brabantse Wal.

2.2 Deel C Interimstructuurvisie – Ontwikkelingsprojecten West Brabant (2008)

Deel C Ontwikkelingsprojecten West-Brabant is een onderdeel van Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant. Het bevat de onderbouwing van nut en noodzaak en de locatieafweging en -keuze van twee concrete provinciale ontwikkelingsprojecten, te weten het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland en het Logistiek Park Moerdijk.

Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland

Het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC NP) valt binnen de gemeente Steenbergen en bestaat uit een clustering van bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector en

glastuinbouw op en aansluitend aan het terrein van de suikerfabriek. Het AFC NP geeft de suikerfabriek nieuwe mogelijkheden om ook in de toekomst een belangrijke bijdrage te leveren aan de regio. De komst van andere bedrijven en glastuinbouw maakt het mogelijk om in onderlinge samenwerking voordelen te bereiken op het gebied van innovatie, duurzaamheid en kostenbewust opereren.

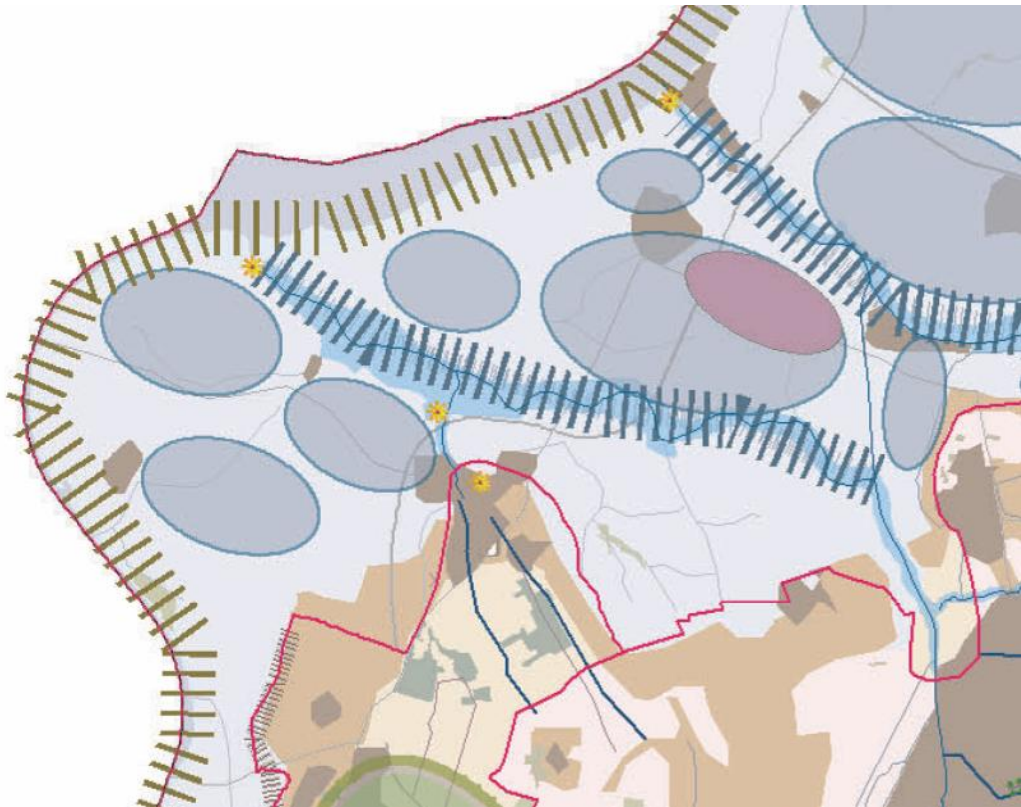
2.3 *Gebiedspaspoorten, provincie Noord-Brabant*

Algemeen

In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. De gemeente Steenberghe is hoofdzakelijk gelegen binnen het zeekleigebied en voor een klein deel binnen het deelgebied Brabantse venen. Hieronder worden de belangrijkste elementen van de ambitie kort benoemd:

Zeekleigebied: Versterken van de poldereenheden en het deltakarakter

1. Het behoud van het contrast tussen de open grootschalige zeekleipolders en de Brabantse Wal en het kleinschalige landschap.
 - in het zeekleigebied geen grootschalige verstedelijkingsopgaven projecteren (buiten de al geplande ontwikkelingen voor het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC NP));
 - polders openhouden of als eenheden ontwikkelen;
 - beplanting alleen langs bestaande (lijn-)elementen;
2. Het versterken van de zeekleipolders als grootschalig en open landbouwgebied.
 - ontwikkelingsruimte bieden voor schaalvergroting en intensivering;
 - bij nieuwe ontwikkelingen kansen benutten om de onderlinge samenhang te versterken.
3. Het ontwikkelen van een robuust krekensysteem.
4. Het ontwikkelen van dynamische natuurwaarden in de buitendijkse gebieden.
5. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
6. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.
7. Al geplande grootschalige ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en leveren een bijdrage aan een nieuwe landschapskwaliteit. Dit is onder andere van belang bij de ontwikkeling van het AFC NP: de orthogonale wegenstructuur van de polder wordt drager voor een modern landschap.



Ambitiekaart Gebiedspaspoort

West-Brabantse Venen: Herstel relatie stad-landschap bij grote steden

Het gebied ten zuidoosten van Steenberghe valt binnen dit deelgebied. Aangezien het een klein deel van de gemeente betreft, wordt heel kort ingegaan op de belangrijkste hoofdpunten:

1. Versterken identiteit en natuurwaarden van de halfopen- en besloten cultuurlandschappen van het gemengd landelijk gebied.
 - bescherming en ontwikkeling van bestaande landschapselementen;
 - mogelijkheden bieden voor ontwikkelingen (o.m. landgoederen).
2. Verbinden van de natuur van zand en klei.
3. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap.

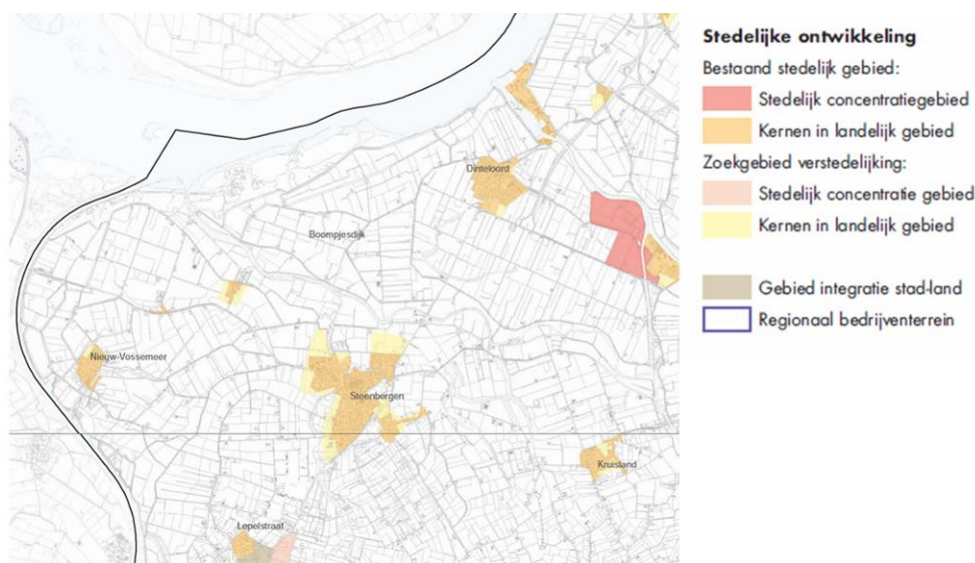
2.4 Verordening Ruimte Noord-Brabant, provincie Noord-Brabant, 17 december 2010

Algemeen

De Verordening Ruimte 2011 Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 17 december 2010) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen. Daarnaast regelt de Verordening Ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt. De Verordening Ruimte kent ook een beperkt aantal voor burgers bindende regels. Deze hebben tot doel te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden tot het moment dat de bestemmingsplannen aan de Verordening Ruimte zijn aangepast.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Kaart stedelijke ontwikkeling

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren. Als toch sprake is van uitbreidingen, dan moeten deze in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Verder regelt de Verordening Ruimte dat woningbouw en aanleg van bedrijventerreinen onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de provincie deel.

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur valt in twee gedeelten uiteen, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel.

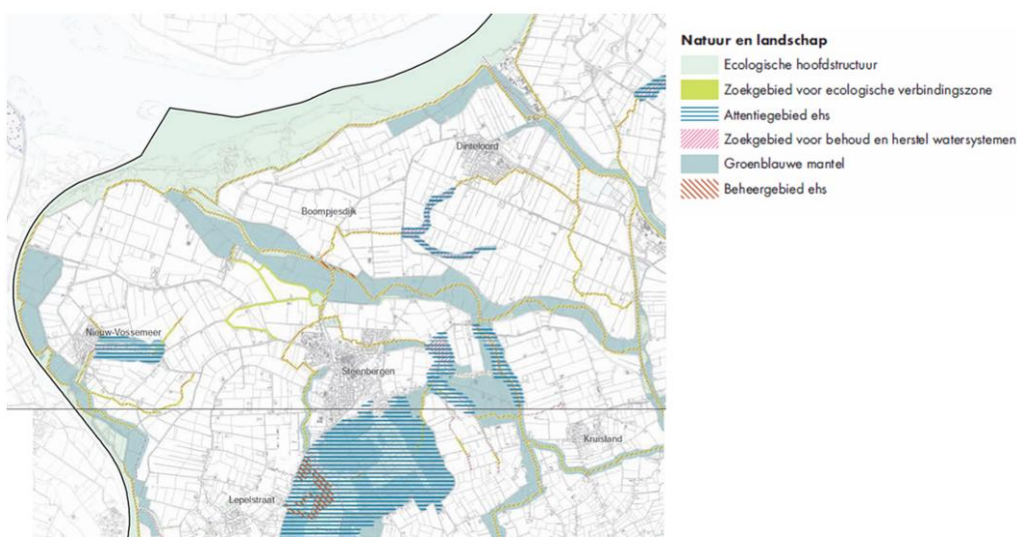
66

Ecologische hoofdstructuur

Dit kerngebied omvat de bestaande natuurgebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden, en de gebieden die nog omgevormd moeten worden naar natuur en nu nog vaak in agrarisch gebruik zijn. In de Verordening Ruimte zijn al deze gebieden begrensd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is bepaald dat deze strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Bestaande rechten worden echter gerespecteerd. Indien sprake is van aantasting van de aanwezige waarden door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur, geldt een compensatieplicht.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk als deze bestaande functies respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van die functies. Onder deze voorwaarden kunnen grondgebonden agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel ook uitbreiden. Andere agrarische bedrijven mogen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha. Voor intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven gelden specifieke regels.

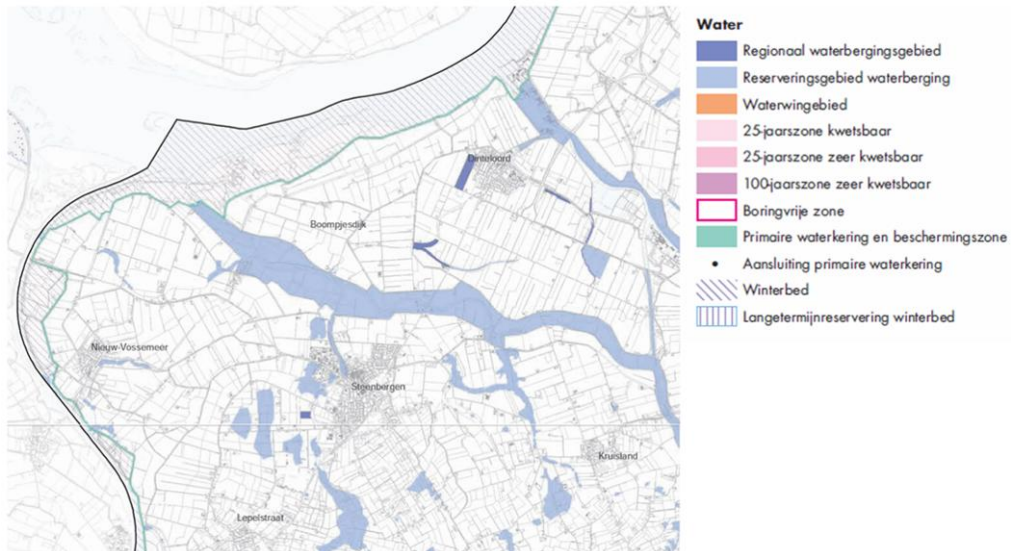


Kaart natuur en landschap

Water

De Verordening Ruimte bevat regels voor ten eerste regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen ten aanzien van de bebouwing en ophoging van gronden. Ook worden regels gesteld voor beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke- en agrarische ontwikkelingen.

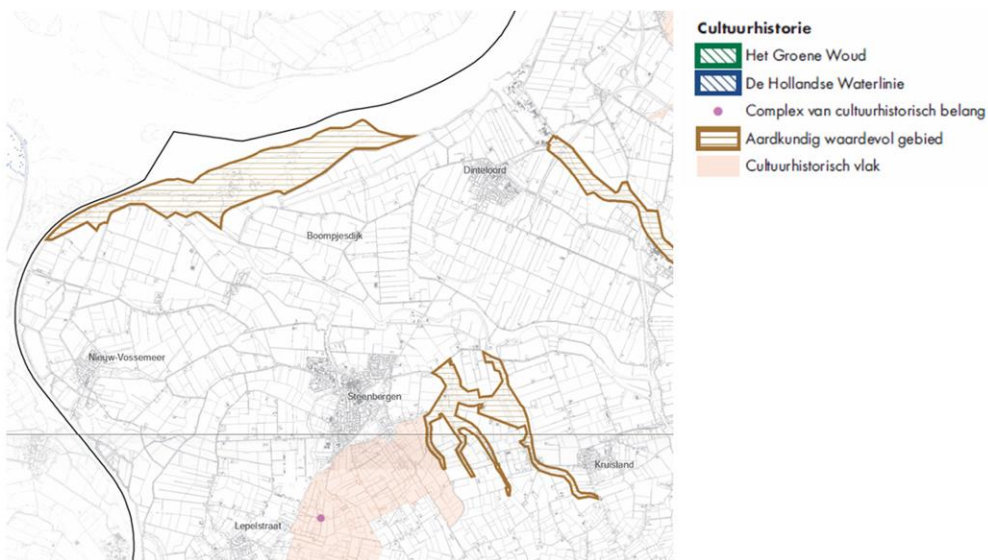
Ook is er een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden. Ook is een gebied aangeduid voor hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting van de primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie.



Kaart water

Aardkunde en cultuurhistorie

Met behulp van de Verordening Ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

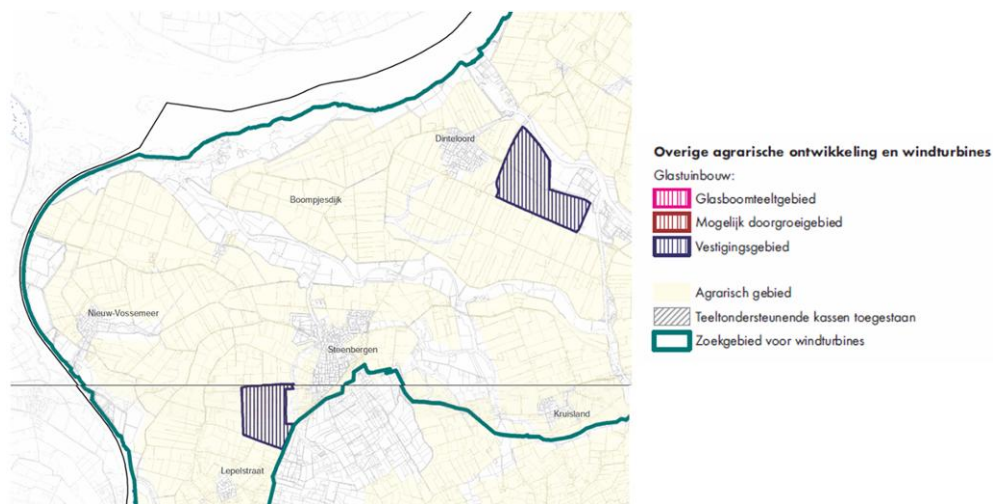


Kaart cultuurhistorie

Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en het bestaand stedelijk gebied en biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied voor een in hoofdzaak agrarische economie. Er is dus onderscheid tussen gebieden waarbinnen verschillende functies met elkaar in evenwicht worden ontwikkeld, agrarische functies in samenhang met andere functies worden uitgeoefend en een gebied waar primair de agrarische functies worden behouden en versterkt en waar menging met andere functies wordt voorkomen. In de Verordening Ruimte zijn ten behoeve van de glastuinbouw doorgroeigebieden en vestigingsgebieden begrensd. In deze gebieden dient zich de glastuinbouw in Brabant te concentreren. In de vestigingsgebieden zijn nieuwe glastuinbouwbedrijven toegestaan.

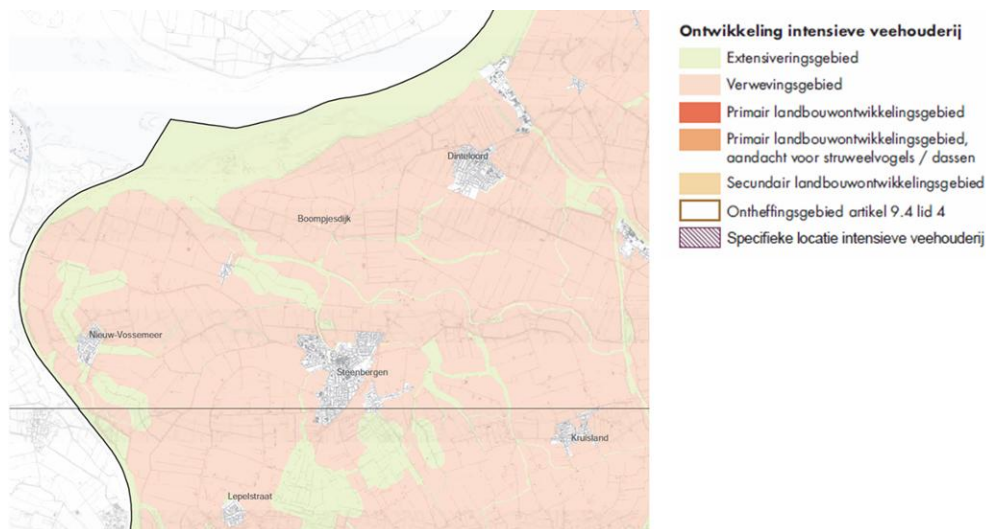
De Verordening Ruimte geeft hiernaast ook algemene regels voor een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing, veelal vrijkomende agrarische bebouwing.



Kaart overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Intensieve veehouderij

In de Verordening Ruimte zijn afzonderlijke regels opgenomen voor de intensieve veehouderij die zijn gekoppeld aan de integrale zoneringsplannen. In extensiveringsgebieden is geen enkele uitbreiding van intensieve veehouderij meer mogelijk. In de verwevingsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden is een uitbreiding van een intensieve veehouderij toegestaan tot een maximale omvang van het bouwblok van 1,5 ha. In alle gevallen dient bij uitbreiding aandacht te worden besteed aan een landschappelijke inpassing.



Kaart ontwikkeling intensieve veehouderij

3. REGIONAAL BELEID

In bovengenoemde gedeelte wordt al melding gemaakt van het provinciale beleid waarbij een onderscheid gemaakt is tussen bepaalde deelgebieden (regio's) voor de daadwerkelijke uitvoering van beleid.

Waterpoort

Waterpoort is het gebied dat gevormd wordt door vijf gemeenten rondom het Volkerak en Zoommeer. Het ligt te midden van de regio's Rijnmond, Breda, Antwerpen en Zeeland. Waterpoort heeft een sterke stimulans nodig. Het gebied heeft te maken met een teruglopende economie waardoor het aantal inwoners terugloopt en het voorzieningenniveau minder wordt. De traditionele landbouw die voorheen succesvol was, heeft het moeilijk op de mondiale markt. De vijf gemeenten nemen in Waterpoort de regie in handen om gezamenlijk het gebied een krachtige impuls te geven. Dat doen ze vanuit de belangrijkste factor die hen bindt: het **water**.

Door de Deltawerken is het gebied de directe verbindingen met zee grotendeels kwijtgeraakt. Lange tijd kregen waterveiligheid en goede economische vaarverbindingen voorrang. Dit had wel tot gevolg dat er een aanslag werd gepleegd op de waterkwaliteit en de ecologische waarde van het gebied. Ook de landschappelijke en historische waarde van het gebied kwam onder druk te staan. Oude stadskernen verloren hun verbinding met het water en oude vestingen liggen geïsoleerd in het landschap. Waterpoort sluit geografisch aan bij provinciaal landschap De Brabantse Wal. De gemeenten Bergen op Zoom en Steenberg maken deel uit van beide gebieden.

Door samen te werken in Waterpoort willen de gemeenten de relatie tussen stad, water en ommeland herstellen en verder uitbreiden. De oude kernen, forten en vestingwerken krijgen weer 'waterpoorten'. Dat zijn toegangspoorten tot het open water en het stelsel van krekens en beken.

Elke poort vertelt een eigen verhaal. Er zijn streekproducten te krijgen die te maken hebben met de zee. Kwaliteit staat daarbij centraal. Het gebied wordt toeristisch aantrekkelijk, wordt beter ontsloten na voltooiing van de A4. Er komen goed bereikbare aanleg-

plaatsen en havens, gecombineerd met aantrekkelijke faciliteiten voor kort en lang verblijf.

70

Brabantse wal

De Brabantse Wal ligt in het zuiden van West-Brabant. Door de strategische ligging tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen, en de infrastructurele verbindingen hiermee, is het gebied bijzonder interessant voor economische activiteiten. Bij Woensdrecht ligt de belangrijkste onderhoudsbasis voor de Luchtmacht (maintenance). Daardoor is er op de Brabantse Wal een cluster van bedrijvigheid en opleidingen ontstaan gericht op maintenance. De Brabantse Wal is bovendien aantrekkelijk om te wonen en te recreëren, onder andere vanwege de bijzondere hoogteverschillen en de relatie met het omliggende landschap. Hier grenst namelijk een beboste heuvelrug met steilrand aan het open zee-kleigebied van West Brabant en Zeeland. Een groot deel van de Brabantse Wal is Natura 2000-gebied. Het gebied kampt met verdroging, versnippering van de natuur door infrastructuur en verstedelijking en met een economische druk op het landschap. De Brabantse Wal heeft een grensoverschrijdende samenwerking op het vlak van natuur, water en recreatie via het grenspark de Zoom-Kalmthoutse Heide.

Het gebied levert namelijk stevige bijdragen aan de ambitie van de Agenda van Brabant, om tot de Europese top van industriële kennis- en innovatieregio's te blijven behoren. Deze bijdragen liggen o.a. op het gebied van economie, leefbaarheid, onderwijs, landschap en natuur.

Landschap van Allure De Brabantse Wal

Ook op gebied van natuur en landschap wordt flink geïnvesteerd. Zo maakt De Brabantse Wal tevens onderdeel uit van de 'Landschappen van Allure': één van de vijf projecten uit de Investeringsstrategie Agenda van de provincie Brabant. Hiermee wordt een gerichte bijdrage geleverd aan de ambitie om met Brabant een sterke kennis- en innovatieregio te blijven.

Hoogwaardige groene landschappen zijn van belang voor een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat in Brabant. Ze zijn complementair aan sterke en innovatieve stedelijke landschappen: samen vormen zij een essentiële vestigingsfactor én een waardevol bezit voor de complete kennis en innovatieregio Brabant.

Relatie met Waterpoort/Brabant aan Zee

De sleutel in de gezamenlijke versterking van de opgaven Waterpoort en Brabantse Wal ligt in de sfeer van waterrecreatie rondom de gemeente Steenberg. Steenberg ligt op het snijvlak van Waterpoort en Brabantse Wal. Deze unieke situatie biedt mogelijkheden voor verdere profilering vanuit deze twee gebiedsuitwerkingen. Steenberg wil deze kansen verder uitwerken. Steenberg biedt dit aan in het kader van Landschappen van Allure.

De verdere uitwerking vindt ook plaats door de deelname van Steenberg aan het regionale samenwerkingsproject Brabant aan Zee. Doel van het samenwerkingsverband is de economische betekenis van (water)recreatie in West-Brabant te doen toenemen. De regio is opgedeeld in drie gebieden, ook wel "rijken" genaamd. In elk van de drie 'rijken' is naast een groot aantal kleine(re) projecten, één majeur project aangeduid; een project met bovenlokale betekenis voor de watersport. In het 'rijk' waar Steenberg onder valt is de Jachthaven Steenberg als majeur project aangeduid. De jachthaven moet zich ontwikkelen tot een transferium op het gebied van water- en landrecreatie en de kruisbestuiving tussen beide vormen van recreatie versterken. Daarbij ook aansluitend bij de mogelijkheden die de A4 en het project Stad/Haven bieden. In termen van provinciale

ontwikkelingen vormt dit project een scharnierfunctie tussen de provinciale gebiedsopgaven Waterpoort en Brabantse Wal; het vormt een poort tussen het water en de Wal.

RWB Strategische Agenda 2011-2020

Voor de Regio West-Brabant (het overkoepelende samenwerkingsverband tussen 18 gemeenten in West-Brabant + de gemeente Tholen) en haar Strategische agenda (=de beleidsagenda van de regio) fungeert Waterpoort als een proeftuin voor het realiseren van onderdelen uit de agenda. De bestuurscommissie RO/Wonen is het platform waar alles wat betreft Waterpoort (en ook Deltaprogramma) landt en waaraan bestuurders van de bestuurlijke kerngroep terugkoppelen. Naast platformfunctie kan de Bestuurscommissie RO/Wonen ook dienen voor het vergroten van draagvlak.

4. Waterschapsbeleid

Het waterschap heeft een belangrijke rol in het kader van de ruimtelijke ordening, met name bij de totstandkoming van bestemmingsplannen dient aandacht te worden besteed aan wateraspecten. Het Waterschap Brabantse Delta heeft hiertoe een aantal beleidsdocumenten vastgesteld. De belangrijkste zijn: De Ruimte blauw geordend, spoorboekje op weg met het Waterschap, actualisatie werkafspraken watertoets en de notitie buitendijks bouwen.

Voor het waterschap is van belang dat een bestemmingsplan waterhuishoudkundige ingrepen toelaat, maar ongewenste ingrepen tegengaat. De gemeente dient hierover verantwoording af te leggen door het opnemen van een watertoets in het bestemmingsplan. Er zijn een aantal thema's waarover het waterschap kan adviseren en waarvoor aandacht dient te zijn in het bestemmingsplan:

- oppervlaktelichamen
- schouwpaden ten behoeve van het onderhoud van waterlopen
- waterhuishoudkundige kunstwerken
- retentievoorzieningen
- waterkeringen
- waterberging
- waternatuur
- beek/kreekherstel
- ecologische verbindingzones
- zuiveringstechnische werken

5. GEMEENTELIJK BELEID

Algemeen

De gemeente heeft voor het hele grondgebied vrij actueel beleid dat de hoofdrichting voor de toekomst bepaalt. Onderhavige Structuurvisie sluit hierop aan en uitgangspunten voor de onderhavige visie zijn in het bijzonder de Structuurvisieplus uit 2005, de gebiedsvisie uit 2007 en de dorpsontwikkelingsplannen. In onderhavige Structuurvisie wordt nadrukkelijk geen nieuwe langetermijn visie ontwikkeld, waarbij alle ruimtelijke relevante onderwerpen opnieuw ter discussie staan.

Om te komen tot onderhavige Structuurvisie, heeft een onderlinge confrontatie van alle sectorale beleidsdocumenten en sectorale ontwikkelingen plaatsgevonden.

Relevante beleidsdocumenten

72

Hieronder worden de relevante beleidsdocumenten genoemd.

Ruimtelijke visies en dorpsvisies:

- StructuurvisiePlus;
- Gebiedsvisie; visie op ontwikkelingen;
- Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Dinteloord;
- Dorpsontwikkelingsplan Dinteloord;
- Dorpsontwikkelingsplan De Heen;
- Dorpsontwikkelingsplan Kruisland;
- Dorpsontwikkelingsplan Nieuw-Vossemeer;
- Dorpsontwikkelingsplan Welberg;
- Nota van uitgangspunten Centrum Steenbergen;
- Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen;
- Notitie Structuurvisie, deelgebied De Vliet.

Sectorale visies:

- Visie Woningbouw Dinteloord 2020;
- Woonvisie Steenbergen;
- Nota cultureel erfgoed;
- Waterparel van West-Brabant;
- Visie landrecreatie;
- Sociaal-economische analyse van de gemeente Steenbergen;
- Uitvoeringsprogramma Verkeer en Vervoer Steenbergen;
- Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gemeente Steenbergen;
- Actualisatie algemeen grondbeleid 2009.
- **Nota gemeentelijke wateropgave**

BIJLAGE 2: WONEN

1. Aanbod woningen

Woningbouw is voornamelijk aanwezig in de kernen. In het buitengebied staat een klein aantal verspreid liggende burgerwoningen en is sprake van lintbebouwing nabij onder meer de Heenske Molen en de Pelsendijk/Notendaal.

In de gemeente Steenberg en Welberg bedraagt de woningvoorraad per 1-1-2011 9860 woningen. In onderstaande tabel is dit onderverdeeld naar kern:

<i>Bestaande woningvoorraad</i>	
Kern	Aantal woningen
Steenbergen en Welberg	5.291 woningen
Dinteloord	2.402 woningen
Kruisland	970 woningen
Nieuw-Vossemeer	934 woningen
De Heen	247 woningen

2. Omvang bevolking

Huidige demografische situatie

Ten aanzien van de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente kan worden gesteld dat de omvang van de bevolking per 1-1-2011 23.275 personen bedroeg. In onderstaande tabel is dit onderverdeeld naar kern:

<i>Bestaande omvang bevolking</i>	
Kern	Aantal woningen
Steenbergen en Welberg	12.364 personen
Dinteloord	5.674 personen
Kruisland	2.381 personen
Nieuw-Vossemeer	2.327 personen
De Heen	529 personen

De gemiddelde woningbezetting bedraagt circa 2,36 personen per woning

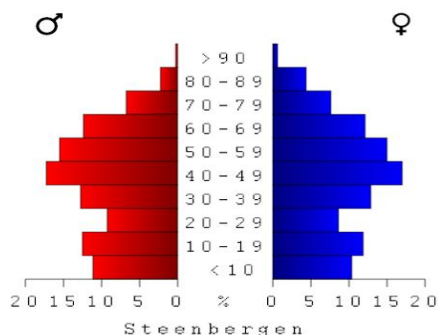
Bevolkingsopbouw in 2020

Op basis van de provinciale behoefteprognoses wordt uitgegaan van een omvang van de bevolking per 1-1-2020 van 23.285 personen uitgaande van migratiesaldo 0. De gemiddelde woningbezetting is dan gedaald naar ongeveer 2,2 personen. Vanwege de extra werkgelegenheid samenhangend met de komst van het AFC NP is gerekend met de bouw van 300 woningen extra. In concreto houdt dit in dat per 1-1-2020 wordt rekening gehouden met een extra stijging van 660 personen. De totale verwachte bevolkingsovang is per 1-1-2020 23.945 (670 personen meer dan op 1-1-2011).

Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw in Steenbergen is weergegeven in onderstaand diagram.

74



Bevolkingsopbouw gemeente Steenbergen in 2008

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw tussen 2006 en 2011 weergegeven. Duidelijk is dat het aantal 65+ flink is toegenomen. Ook in de komende jaren zal de vergrijzing zich verder doorzetten. Als gevolg van de extra werkgelegenheid wordt de verwachte procentuele toename wel iets afgeremd. Dit geldt niet voor de absolute toename.

Ontwikkeling bevolkingsopbouw 2006-2011			
Leeftijdscohort	2006	2011	Vershil
0 tot 20 jaar	23,46%	22,31%	- 1,15%
20 tot 30 jaar	8,75%	9,61%	+ 0,86%
30 tot 50 jaar	31,21%	27,76%	- 3,45%
50 tot 65 jaar	21,69%	22,91%	+ 1,22%
65 jaar en ouder	14,55%	17,4%	+ 2,85%

3. Recente woningbouwontwikkelingen

Kwantitatief

De toename van de woningvoorraad van 1-1-2006 tot en met 31-12-2010 was in totaal 322 woningen. Hiermee is de woningbouwproductie in de eerste 5 jaar van de Woonvisie achtergebleven bij de gewenste toename.

De komst van het AFC Nieuw-Prinsenland leidt tot de vraag naar 300 extra woningen. Dit getal is gebaseerd op onderzoek waar ook de provincie mee heeft ingestemd. Uitgaande van een woningbezetting van 2,2 houdt dit in dat er als gevolg van het AFC NP 660 mensen extra komen te wonen in de gemeente. Concreet betekent dit dat er in 2020 sprake zal zijn van een te verwachten groei van de bevolking.

Kwalitatief

Er wordt een overschot aan goedkope eengezinshuurwoningen (rijtjeswoningen) verwacht. Door de komst van het AFC NP wordt verwacht dat de vraag naar eengezinshuurwoningen stijgt. Dit is echter onvoldoende om het overschot op te vangen. Het overschot zal bij een negatief economisch scenario behoorlijk lager liggen.

4. Toekomstige ontwikkelingen woningbouw

Woningbehoefte totaal gemeente Steenbergen

In de woonvisie, exclusief extra woningen ten behoeve van AFC NP, is uitgegaan van een indicatief programma tot 30-12-2015 van in totaal 900 woningen, waarbij ook een onderverdeling naar kern was gemaakt. In onderstaande tabel staat het aantal gebouwde woningen per kern tot 31-12-2010. De 900 woningen waren gebaseerd op 740 woningen migratie saldo 0 + 160 woningen vanwege de extramuraliseringsopgave.

De meest recente woningbouwprognoses 2011 van de provincie hebben geleid tot een lichte bijstelling naar beneden. In de woningbehoefteprognoses 2005 zou de woningvoorraad per 1-1-2015 in totaal 10250 woningen zijn. In de prognoses van 2011 zou de woningvoorraad per 1-1-2015 10105 woningen zijn en per 1-1-2020 10355 woningen zijn. Gelet op deze geringe toename is de keuze gemaakt om de termijn van realisering van de aantallen genoemd in de woonvisie die geldt tot 2015 te verlengen tot de periode 31-12-2020 als indicatie.

Woningbouwbehoefte prognose gemeente Steenbergen						
	Steenbergen Welberg	Kruisland	De Heen	Dinteloord	Nieuw- Vossemeer	Totaal
Gerealiseerde toevoegingen woningvoorraad 31-12-2005 t/m 31-12-2011	215	54	2	60	-/- 7	324
Migratiesaldo 0 Indicatief woningbouwprogramma 31-12-2005 t/m 31-12-2015	630	62	10	154	44	900
Procentuele verdeling migratiesaldo 0	70%	7%	1%	17%	5%	
Extra woningbouw AFC Nieuw-Prinsenland	120			180		300
Indicatie toevoegingen woningvoorraad 31-12-2010 tot 31-12-2020	535	8	8	274	51	876

5. Extramuralisering

De toevoeging aan de woningvoorraad is inclusief extra woningbouw als gevolg van de extramuraliseringsopgave. Extramuralisering houdt in dat zorginstellingen, zoals verzorgings- en verpleegtehuizen, kleiner zullen worden dan nu. De ouderen die nu wonen in verpleeg- of verzorgingstehuis zullen indien mogelijk zelfstandig gaan wonen in zorgcomplexen, waarbij de zorg wel zal worden geleverd door de zorginstellingen. Het centrumplan Nieuw-Vossemeer, momenteel in ontwikkeling, is een voorbeeld van een dergelijk project. Hierbij wordt een toename verwacht van 30 woningen zonder dat er een toename zal zijn van het aantal mensen. Voor de periode tot en met 2020 worden ook in Steenbergen en Dinteloord dergelijke initiatieven verwacht. Onduidelijk is tot welke toename dit zal leiden van de woningvoorraad. Voor alsnog wordt vastgehouden aan de aanname zoals opgenomen in de Woonvisie. Conform het provinciale beleid kunnen deze woningen per definitie worden toegevoegd aan de woningvoorraad omdat het niet gaat om het huisvesten van extra mensen en dus ook niet tot het bouwen van meer woningen dan migratiesaldo 0. Mochten er dus nieuwe plannen komen voor extramuralisering zullen deze dus qua programma nooit op bezwaren stuiten.

Waarbij wel de vraag gesteld moet worden of de geraamde omvang van de extramuralisering realistisch is? Mensen zullen in de toekomst wel langer zelfstandig blijven wonen, maar door de grote toename van de doelgroep is het niet uitgesloten dat het kleiner maken van de instellingen in de omvang zoals weergegeven in de Woonvisie toch niet mogelijk zal zijn. Een andere serieuze optie om over te gaan tot het huisvesten van de doelgroep die permanent zorg nodig heeft, is het realiseren van een groter aantal kleinere intramurale zorginstellingen. Zoals bijvoorbeeld kleinschalige woonvormen voor dementerende ouderen, waar continu zorg geleverd kan worden. Het toevoegen van kleinschaligere intramurale instellingen is ook op basis van het provinciale beleid toegestaan. Nader onderzoek en overleg met zorgleveranciers en corporaties inzake de omvang van de vraag naar intramurale zorgplaatsen en eventuele extramuralisering is noodzakelijk

6. Extra woningbouw AFC Nieuw-Prinsenland

De komst van het AFC Nieuw-Prinsenland leidt tot een vraag naar 300 extra woningen. Waarbij op grond van de woonvisie de keuze is gemaakt om 120 woningen in Steenbergen te bouwen en 180 woningen in Dinteloord. Het aantal van 300 is gebaseerd op onderzoek waar ook de provincie mee heeft ingestemd. Omdat de woningbehoefte als gevolg van extra werkgelegenheid mogelijk nog hoger kan liggen is met de provincie afgesproken dat indien aantoonbaar er mogelijk extra woningen kunnen worden gebouwd. Deze eventuele toename moet dan wel worden afgestemd met de regio in het zogenaamde regionaal ruimtelijk overleg.

7. Extra woningbouw Ruimte voor Ruimte en landgoederen

De provincie heeft in de verordening ruimte vastgelegd dat de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen en woningen voor landgoederen niet meetellen bij de woningbehoefteramingen. Dit lijkt interessant maar uiteindelijk bepaalt niet de overheid de woningbehoefte maar de markt. Om te voorkomen dat er te veel woningen worden gebouwd als gevolg van deze extra woningbouw, wordt het aantal woningen voor Ruimte voor Ruimte woningen geschat op maximaal 50 woningen. Voor landgoederen is een inschatting gemaakt van ongeveer 20 woningen. Meer dan dit aantal lijkt niet gewenst omdat dit tot een te ver gaande concurrentie kan leiden met de reguliere woningbouwopgave. De realisering van deze extra woningbouw lijkt alleen maar reëel in het lichte economische groeiscenario. In het nul groeiscenario zal het genoemde aantal woningen niet haalbaar zijn.

8. Geplande woningbouw per kern

In de Woonvisie van 2006, met een looptijd tot 2015, zijn een aantal locaties aangegeven waar woningen gebouwd gaan worden. Een gedeelte van deze locaties is op 1-1-2011, het ijkpunt, daadwerkelijk bebouwd en een ander gedeelte nog niet. Daarnaast zijn een aantal locaties afgefallen. De actualisering van de woningbehoefteprognoses 2011 heeft geleid tot een geringe toename van te verwachten woningbouw voor de eigen woningbehoefte tot de periode tot 2020. Daarom is er voor gekozen om de planhorizon van de woonvisie eenvoudig weg te verlengen tot en met 2020 (Een jaar extra vanwege de 10 jaarsperiode). Daar bovenop komt nog wel de te verwachten extra woningbouwbehoefte van 300 woningen vanwege de komst van het AFC NP en de te verwachten extramurali-

seringsopgave. Met de Ruimte voor Ruimte kavels en woningbouw voor landgoederen is geen rekening gehouden.

Bovenstaande gegevens leiden tot de op de volgende pagina's geplande toevoegingen aan de woningvoorraad per kern, inclusief extramuralisering vanaf 1-1-2011 tot en met 31-12-2020:

<i>Toevoegingen aan woningvoorraad per kern 2011-2021</i>	
Kern	Aantal woningen
Steenbergen en Welberg	535 woningen
Dinteloord	274 woningen
Kruisland	8 woningen
Nieuw-Vossemeer	51 woningen
De Heen	8 woningen
Totaal	876 woningen

9. Woningbouw vertaalt naar concrete locaties per kern

Harde plannen

De volgende projecten zijn als hard bestemd. Hard houdt in dat het bestemmingsplan is vastgesteld of dat er al contractvorming heeft plaatsgevonden in de anterieure fase betreffende de kostenverdeling of dat de gemeente al over een grondpositie beschikt en ook daadwerkelijk al duidelijk het voornemen heeft om de betreffende grond te gebruiken voor woningbouw. De locaties die voldoen aan genoemde criteria staan hieronder weergegeven en staan op de kaart van de structuurvisie weergegeven als te ontwikkelen woningbouwlocaties.

<i>Harde plannen kern Steenbergen en Welberg</i>	
Locatie	Capaciteit
De Landerije Welberg	23 woningen
't Hof van Steenbergen	12 woningen
Couvingepark	95 woningen
Wouwsestraat	48 woningen
Molenweg 16	32 woningen
Ram van Hagendoornstraat	16 woningen
Westdam 22	28 woningen
Buiten de Veste	260 woningen
Rongelstraat	4 woningen
St. Ontcommerstraat	13 woningen
Totaal Steenbergen, zeker	531 woningen
<i>Gepland</i>	<i>535 woningen</i>
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/-4 woningen</i>

<i>Harde plannen kern Dinteloord</i>	
Locatie	Capaciteit
Oostgroeneweg	74 woningen
Dorus Rijkersstraat	30 woningen
Papiermolen	3 woningen
Totaal Dinteloord, zeker	107 woningen
<i>Gepland</i>	<i>274 woningen</i>
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/- 167 woningen</i>

Harde plannen kern Kruisland	
Locatie	Capaciteit
Herengoed	8 woningen
Totaal Kruisland, zeker	8 woningen
Gepland	8 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>0 woningen</i>

Harde plannen kern Nieuw-Vossemeer	
Locatie	Capaciteit
Beltmolen	52 woningen
Centrumplan Nieuw-Vossemeer	30 woningen
Kloosterstraat	21 woningen
Totaal Nw-Vossemeer, zeker	103 woningen
Gepland	51 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>+52 woningen</i>

Harde plannen kern De Heen	
Locatie	Capaciteit
Helenahoeve	14 woningen
Totaal De Heen, zeker	14 woningen
Gepland	8 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>+6 woningen</i>

Harde plannen totaal gemeente Steenberg	
Locatie	Capaciteit
Totaal, zeker	777 woningen
Gepland	876 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/- 99 woningen</i>

Conclusie

In de kernen De Heen en Nieuw-Vossemeer is sprake van een overplanning in harde plannen. Het is gelet hierop niet uitgesloten dat het maximaal aantal woningen opgenomen in de bestemmingsplannen Beltmolen, Nieuw-Vossemeer en Helenahoeve De Heen niet gebouwd gaat worden vanwege een te geringe woningbehoefte en dat voor een verdunning moet worden gekozen. De betreffende bestemmingsplannen geven hiertoe vrijheid. De omvang van de zekere plannen in Kruisland en Steenberg komen vrijwel overeen met de geraamde woonbehoefte. In Dinteloord is nog sprake van een duidelijk te kort.

10. Transformatie afweegbaar inbreiding

Dit betreft locaties die in principe gunstig zijn gelegen binnen de bebouwingscontouren maar waar in het geval de gemeente geen eigenaar is nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten of in het geval van eigendom van de gemeente nog geen duidelijk standpunt is ingenomen over een mogelijke invulling. Woningbouw is één van de mogelijke opties. Omdat het nog onzeker is, staan er bij deze locaties geen aantallen genoemd. Wel wordt er een inschatting gemaakt per kern.

Zachte plannen Steenberg en Welberg	
Locatie	
Westhavendijk	
Westdam	
Voormalig sportveld Welberg	

Kapelaan Kockstraat 45a
Doktersdreefje 2
Oranjewal (Maria reginaschool)

Hierbij aangetekend dat de locaties West-Havendijk en Westdam ook al stonden opgenomen in de Woonvisie en daarom een voorrangspositie hebben boven de andere locaties. Voor de kern Steenbergen/Welberg wordt op inbreidingslocaties uitgegaan van een aantal van **140** woningen.

Zachte plannen Dinteloord
Locatie
Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/Van Heemskerkstraat
De Ruijterstraat
Westgroeneweg
Westerstraat
Nieuwe Haven
Dinteloord Noord-West

Voor de kern Dinteloord wordt geschat dat er op inbreidingslocaties 130 woningen kunnen worden gebouwd.

Zachte plannen Nieuw-Vossemeer
Locatie
-

Voor Nieuw-Vossemeer worden, gelet op het al aanwezige overschot in de harde planvorming, geen extra woningbouwlocaties voorzien.

Zachte plannen De Heen
Locatie
Locatie Van Trier

In De Heen is recent het bedrijf Van Trier uit de kom verdwenen. Op de vrijkomende locaties is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk gewenst om naar een andere invulling te kijken, waarbij woningbouw een mogelijke optie is. Hierbij dient wel aangetekend worden dat er gelet op de berekende woningbehoefte waarschijnlijk geen vraag is naar extra woningbouw, waardoor ook zeker naar andere mogelijke invullingen wordt gekeken. Het aantal woningen wordt geschat op 10.

Zachte plannen Kruisland
Locatie
Den Darink, fase 3
Langeweg, pluspunt

Voor de kern Kruisland zijn de genoemde toekomstige woningbouwlocaties in beeld. Het aantal mogelijk te bouwen woningen wordt geschat op 35.

Bij een maximale invulling zou ook dit een overschrijding inhouden van de geraamde woningbehoefte voor Kruisland. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, **zorgbehoefte en leefbaarheid** is een invulling met woningbouw wel het meest gewenst.

11. Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling woningbouw, uitbreiding tot 1 januari 2021

Uit voorgaande afweging van de woningbehoefte ten opzichte van de aanwezige harde plancapaciteit + geschikte inbreidingslocaties blijkt dat er voor de periode tot 1-1-2021 op de kern Dinteloord na geen bebouwingsruimte voor woningbouw dient te worden gezocht op uitbreidingslocaties. Overigens kan dit wel nog wijzigen indien er sprake is van verdunning in het bestaand stedelijk gebied. Wanneer er sprake is van verdunning (minder woningen dan nu het geval) is het niet bij voorbaat uitgesloten dat er ruimte wordt gezocht op uitbreidingslocaties. Op de kaart zou dit dan kunnen op de zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, nader te bepalen. Gelet op hetgeen opgenomen is in het dorpsontwikkelingsplan Dinteloord wordt voor deze kern een voorkeur aangegeven voor de locatie Dinteloord Noordoost. Dit sluit overigens niet uit dat ook op de locaties op de kaart aangegeven met zoeklocatie nader te bepalen mogelijk woningen gebouwd kunnen worden. Een groter plan zoals de ontwikkeling van de waterwijk kan gelet op woningbehoefteramingen in ieder geval in de komende 10 jaar niet worden gerealiseerd.

12. Samenvatting totaal overzicht woningbouw (inschatting)

Totaaloverzicht woningbouw						
	Steenbergen Welberg	Kruisland	De Heen	Dinteloord	Nieuw- Vossemeer	Total
Indicatie toevoeging woningvoorraad 31-12-2010 t/m 31-12-2020	535	8	8	274	51	876
Harde plannen	531	8	14	107	103	763
Zachte plannen: mogelijke inbreiding	140	35	10	130	0	315
Zachte plannen: mogelijke uitbreiding	0	0	0	90	0	90
<i>Saldo boven indicatie</i>	<i>136</i>	<i>35</i>	<i>16</i>	<i>53</i>	<i>52</i>	292

Conclusie

Er is sprake van een overcapaciteit in de planvorming. Op zich is het redelijk om een zekere overcapaciteit te hebben in de in voorbereiding zijnde plannen. Omdat de ervaring leert dat er altijd plannen zijn die om uiteenlopende redenen niet doorgaan. Een percentage van 20% is hierbij redelijk. **Duidelijk is dat er sprake is van een hoger percentage van 33%**. Dit is te veel daardoor zal in de praktijk blijken dat bijvoorbeeld in harde plannen gekozen zal worden voor verdunning en niet voor de maximale invulling. Daarnaast zullen er ook daadwerkelijk plannen dienen af te vallen van de genoemde mogelijke toekomstige bouwlocaties. Omdat nu nog niet volledig inzicht is in de haalbaarheid van bepaalde plannen wordt deze keuze nu nog niet gemaakt. Zeker omdat zij met uitzondering van de kern Dinteloord alle op geschikte locaties liggen uitgaande van het uitgangspunt van herstructurering en inbreiding. Er zal daarom uiterlijk in 2013 nog een vervolgotitie worden gemaakt, waarbij het aantal locaties zal worden teruggebracht. Er wordt uitgegaan van een maximale overcapaciteit van 20% bovenop het geraamde aantal van 876 woningen. Bij deze notitie zal ook aandacht zijn voor herstructurering van bestaande woonwijken, waar sprake zal zijn van verdunning. Verdunning op de ene locatie zal er voor zorgen dat er meer nieuwbouw zal moeten worden gerealiseerd op andere locaties.

13. *Verwachte discrepantie woningvoorraad*

Voor het bepalen van de toekomstige kwalitatieve vraag naar soorten woningen is gebruik gemaakt van de gegevens uit het woningmarktonderzoek uitgevoerd door de gezamenlijke woningbouwcorporaties. Deze onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het rapport van de gezamenlijke corporaties visie op wonen en leven in West-Brabant 2025. (Nota bene: In 2012 zal dit rapport worden geactualiseerd. De wijzigingen zullen naar verwachting gering zijn maar natuurlijk wel worden meegenomen bij het nog vast te stellen keuzedocument aangaande de te ontwikkelen woningbouwlocaties). In het rapport van de gezamenlijke woningbouwcorporaties staat een doorkijk weergegeven tot 1-1-2020, waarbij de beginvoorraad per 1-1-2008 als begindatum is genoemd. De toevoegingen aan de woningvoorraad en de verkoop van huurwoningen uit de bestaande woningvoorraad sinds 2008 zijn verwerkt in de gegevens. In absolute aantallen wordt de woningvoorraad in 2020 160 woningen hoger geschat dan opgenomen in het onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties. Dit heeft te maken met de te verwachten afname van het aantal mensen in verzorgings- en verpleegtehuizen (extramuralisering). De 160 woningen extra zijn toegevoegd bij de meergezinswoningen in de huursector. Of dit reëel is, is gelet op de nieuwe woning en behoefteprognoses van de provincie de vraag. Het is niet uitgesloten dat de intramurale capaciteit dient te worden uitgebreid. In 2013 wordt getracht om hierover ook meer duidelijkheid te krijgen met name door navraag te doen bij de zorgaanbieders, die een totaal ander geluid laten horen dan de provincie.

Daarnaast zijn er in de woonvisie ook aannames gedaan ten aanzien van de kwalitatieve woonbehoefte in verband met de 300 extra te bouwen woningen als gevolg van de komst van het AFC NP. 20% dure koop en 80% in het lagere marktsegment met een accent op sociale huur of goedkope koop. Dus 60 dure koopwoningen en 240 sociale huur en goedkope en betaalbare koop. (deze 300 woningen zijn extra opgenomen bovenop het aantal woningen weergegeven in het onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties). Waarbij de volgende aanname wordt gedaan 100 sociale huur, 100 goedkope koop en 40 betaalbare koop. In totaal wordt er rekening gehouden met 460 woningen bovenop hetgeen weergegeven is in de visie van de gezamenlijke woningbouwcorporaties.

In het rapport visie op wonen en leven West-Brabant wordt uitgegaan van de volgende categorieën:

<i>Categorieën woningbouw</i>		
Koop / huur	Classificatie	Prijsindicatie
Koopwoning	Goedkoop	tot € 170.000,
	Betaalbaar	van € 170.000, tot € 240.000,
	Middelduur	van € 240.000, tot € 400.000,
	Duur	Meer dan € 400.000,
Sociale huurwoning	Bereikbaar	Minder dan € 622, huur p/m
	Duur	Meer dan € 622, huur p/m

De prijzen voor de sociale huur zijn gebaseerd op het prijspeil 2007/2008). De grens voor sociale huur wijzigt regelmatig. Duur wordt ook in de toekomst gezien als alles boven de sociale huurprijs.

Tevens wordt er onderscheid gemaakt tussen meergezinswoningen en eensgezinswoningen. Meergezinswoningen wil zeggen dat er meerdere woningen in één gebouw aanwezig zijn (appartementen). In het onderzoek van de woningmarktcorporaties wordt met 3 verschillende scenario's gewerkt. Een nul scenario qua economische groei, een voorzich-

tig economisch scenario en een positief economisch groeiscenario. In deze bijlage zijn alleen de eerste 2 verwerkt

82

Op de volgende pagina vindt u in eerste instantie de verwachtingen weergegeven als er sprake is van een licht economisch groeiscenario en daarna die in het economisch 0 groei scenario.

De tendens is duidelijk. Er wordt een overschot verwacht aan eensgezinswoningen in de huur- en koopsector. Als gevolg van de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland wordt het verwachte tekort wel behoorlijk kleiner.

Ten aanzien van de huur eensgezinswoningen dient te worden aangegeven dat er nog wel degelijk een behoorlijk aantal woningen in de huureensgezinswoningen in de komende jaren wordt gebouwd. Dit komt omdat er wel behoefte is aan grondgebonden woningen voor senioren (levensloopbestendige woningen). Op grond van de gemeentelijk woonvisie wordt deze behoefte geschat op 180 woningen. Dit type woningen valt ook onder huureensgezinswoningen. Dit is een belangrijk gegeven omdat als je uitgaat van deze 180 extra te bouwen woningen, het overschot aan eensgezinrijwoningen in de huursector is verdwenen. Omdat de bestaande eensgezinsrijwoningen niet geschikt zijn voor ouderen dient een gedeelte van de bestaande rijwoningen desondanks naar verwachting wel gesloopt te worden en is nieuwbouw van huur eensgezinswoningen (levensloopbestendig) wel noodzakelijk.

Uit de cijfers blijkt ook dat verkoop van bereikbare huurwoningen geen soelaas meer biedt omdat ook hier een overschot wordt verwacht. Op basis van deze uitkomsten is het noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad te herstructureren. Waarbij in het economisch voorzichtig scenario naar schatting in de komende jaren in de gehele gemeente tussen de 150 en 200 rijwoningen dienen te verdwijnen in met name de huursector en in minder mate de koopsector.

Verwachte discrepantie woningvoorraad (voorzichtig scenario)						
Gemeente Steenberg		Voorraad 31-12-2010	Behoeft 2020 migratiesaldo 0	Verschil 2020 migratiesaldo 0	Extra woningbouw AFC	Saldo 2020 totaal
Huur eengezins	Bereikbaar	2.585	2.500	-/- 85	100	15
	Duur	100	75	-/- 25		- 25
Huur meergezins	Bereikbaar	513	735	222		222
	Duur	25	50	25		25
Koop eengezins	Goedkoop	881	750	-/- 131	100	- 31
	Betaalbaar	1.608	1.700	92	40	132
	Middelduur	2.294	2.500	206		206
	Duur	1.635	1.775	140	60	200
Koop meergezins	Goedkoop	57	100	43		43
	Betaalbaar	56	100	44		44
	Middelduur	92	150	58		58
Totaal			10.435			889

In het economische slechtere scenario verandert de woningbehoefte in absolute zin niet maar zijn er wel verschillen ten aanzien van de vraag naar type woningen. Er is een aanzienlijke grotere vraag naar huur eengezinswoningen, bereikbaar en ook huur meergezinswoningen, bereikbaar. Dit heeft tot gevolg dat de sloop cq herstructureringsopgave bij het economische nul groei scenario aanzienlijk geringer is, te weten tussen de 50 en

100 woningen. Hier tegenover staat dat de vraag naar dure en middeldure koopwoningen minder zal zijn.

Verwachte discrepantie woningvoorraad (economisch 0 scenario)						
Gemeente Steenberg		Voorraad 31-12-2010	Behoeft 2020 migratiesaldo 0	Verschil 2020 migratiesaldo 0	Extra woningbouw AFC	Saldo 2020 totaal
Huur eengezins	Bereikbaar	2.585	2.600	15	100	115
	Duur	100	75	-/ 25		- 25
Huur meergezins	Bereikbaar	513	760	247		247
	Duur	25	50	25		25
Koop eengezins	Goedkoop	881	750	-/ 131	100	- 31
	Betaalbaar	1.608	1.700	92	40	132
	Middelduur	2.294	2.450	156		156
	Duur	1.635	1.700	65	60	125
Koop meergezins	Goedkoop	57	100	43		43
	Betaalbaar	56	100	44		44
	Middelduur	92	150	58		58
Totaal			10.435			889

In nader overleg met de woningbouwcorporaties zal een nadere notitie volgen in 2013, in samenhang met de notitie over de keuze aangaande afname van het aantal te ontwikkelen woningen op de verschillende bouwlocaties. Waarbij de economische ontwikkelingen vanzelfsprekend zullen worden meegenomen.

14. Vertaling reeds in voorbereiding zijnde harde plannen naar planning woningbouw

Behoeft extra toevoegingen woningvoorraad

Eensgezinswoningen huursector, betaalbaar geschikt voor senioren(levensloopbestendig)

Er zijn 180 nieuwe woningen nodig. In voorbereiding zijn de volgende woningen:

- 22 woningen op de locaties Oostgroeneweg Dinteloord;
- 16 woningen Ram van Hagendoornstraat, Jacinthischool;
- 30 woningen Molenweg 16, Möllercollege;
- 23 woningen Buiten de Veste.

Dit wil zeggen dat er voor deze woningen nog een aantal van 89 woningen dient te worden gebouwd op locaties waar de invulling nog niet geheel duidelijk is.

Er is geen verschil voor dit type woningen tussen het nul groeiscenario en het lichte economische groei scenario

Eensgezinsrijwoningen, huursector bereikbaar, niet zijnde levensloop bestendige woningen

Er wordt een overschot verwacht van 165 woningen in het licht economische groei scenario en 65 in het nul groeiscenario. Nieuwbouw is dus niet gepland.

Eensgezinsrijwoningen huur duur

Er wordt een overschot verwacht van 25 woningen in beide scenario's. Nieuwbouw is niet gepland.

Meergezinswoningen in de huursector bereikbaar

De benodigde toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt 222 woningen in de gehele gemeente in het licht economische groeiscenario en 247 in het economische nul groei scenario. In 2011 bedroeg het aantal op te leveren meergezinshuurwoningen in totaal 46 woningen:

- 13 appartementencomplex Wouwsestraat Steenbergem;
- 12 appartementen Buiten de Veste fase 1;
- 21 woningen Kloosterstraat Nieuw-Vossemeer.

Hiernaast zijn de volgende harde plannen in voorbereiding:

- 3 woningen Papiermolen in Dinteloord;
- 30 woningen centrumplan Nieuw-Vossemeer (extramuralisering).

Hierbij moet worden aangetekend dat een aanzienlijk aantal van de geplande woningbouw is toe te rekenen aan de verwachte extramuraliseringsopgave 130 woningen (geraamde behoefte extramuraliseringsopgave 160 woningen -/- 30 centrumplan Nieuw-Vossemeer) en dat er vooral in de kern Dinteloord nog een opgave ligt voor de realisering van extra appartementen in de huursector van naar schatting rond de 35 woningen. In het plan Couveringepark is ook nog ruimte gereserveerd voor aantal appartementen in de huursector maximaal 16 stuks. Vooralsnog wordt er echter vanuit gegaan dat dit pand geheel wordt ingevuld als gezondheidscentrum, ook dit is planologisch mogelijk. Als de geraamde extramuraliseringsopgave plus de genoemde in 2011 opgeleverde plannen en harde plannen worden meegeteld, ligt het nog toe te voegen aantal appartementen in de huursector bereikbaar op 28 stuks in het licht economische groeiscenario en 42 in het nul groeiscenario.

Meergezinswoningen huursector, duur

Nog te realiseren toevoegingen 25 woningen. Er is geen onderscheid tussen de verschillende groeiscenario's. In 2011 zijn de volgende woningen opgeleverd:

- 7 woningen Blauwstraat;
- 13 woningen appartementencomplex Wouwsestraat.

In totaal is nog een beperkte ruimte beschikbaar voor de bouw van 5 appartementen in de huursector duur meergezinswoningen.

Koop eensgezins goedkoop

Er wordt een overschot in 2020 verwacht van rond de 31 woningen. Ook hier is geen onderscheid tussen de beide scenario's. De volgende plannen zijn hard:

- 12 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer;
- 7 starterswoningen in De Heen.

Conclusie is dus dat er geen toevoegingen meer noodzakelijk zijn.

Koop eensgezins betaalbaar

In 2020 wordt in beide scenario's een nog toe te voegen aantal woningen verwacht van 132 woningen. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- ca. 30 woningen in de betaalbare koopsector in het Couveringepark;
- 6 woningen Oostgroeneweg Dinteloord;
- 40 woningen Buiten de Veste 40;
- 10 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer 10 woningen;
- 8 woningen St. Ontcommerstraat Steenbergem.

Daardoor is er nog een vraag in te vullen van rond de 38 woningen in andere plannen.

Koop eensgezins middelduur

Het aantal tot 2020 toe te voegen woningen bedraagt 206 in het licht economische groei-scenario. In het nul groeiscenario bedraagt de vraag nog 156 woningen. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 36 woningen Plan Couveringepark;
- 12 woningen Oostgroeneweg Dinteloord;
- 12 woningen 't Hof van Steenbergen;
- 10 woningen de Landerije;
- 6 Herengoed Kruisland;
- 45 woningen Buiten de Veste;
- 15 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer;
- 4 woningen Helenahoeve.

Hiermee is er in totaal nog ruimte voor 66 woningen toe te wijzen aan nieuwe plannen in het licht economische groeiscenario en slechts 16 in het nul groeiscenario.

Koop eensgezins duur

Tot 2020 bedraagt het aantal aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 200 in het licht economische groeiscenario en 125 in het nul groeiscenario. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 22 woningen Oostgroeneweg Dinteloord;
- 2 woningen Herengoed Kruisland
- 75 woningen Buiten de Veste Steenbergen;
- 13 woningen Couveringepark;
- 1 woning Hof van Steenbergen;
- 5 woningen De Landerije;
- 9 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer;
- 2 woningen Helenahoeve.

Hiermee zijn er nog 73 woningen toe te wijzen aan nieuwe plannen in het licht economische groeiscenario en dus geen woningen in het nulgroeiscenario.

Koop meergezins goedkoop

Er is één plan in voorbereiding 5 woningen aan de St. Ontcommerstraat. Het aantal nog toe te voegen goedkope koopappartementen is dan 38 in beide scenario's.

Koop meergezins betaalbaar

Tot 2020 bedraagt het aantal toe te voegen woningen 44. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 28 woningen Westdam 22;
- 12 appartementen Buiten de Veste;
- 4 appartementen Rongelstraat 4.

Hiermee is het resterende saldo in beide scenario's precies 0. Dit betekent dat er geen woningaantallen meer hoeven c.q. kunnen worden toegewezen aan nieuwe plannen.

Koop meergezins middel(duur)

Tot 2020 bedraagt het toe te voegen aantal woningen in beide scenario's 58. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 20 woningen appartementencomplex Wouwsestraat.

86

Dit betekent dat er in beide scenario's nog 38 woningen dienen c.q. kunnen worden toegewezen aan nieuwe plannen.

Vertaling reeds in voorbereiding zijnde harde plannen naar planning woningbouw voorzichtig economisch scenario				
Gemeente Steenberg		Tekort / overschot	Gepland (harde plannen)	Nog benodigd
Huur eengezins	Senioren	180	91	89
	Bereikbaar	-/- 165	-	-
	Duur	-/- 25	-	-
Huur meergezins	Bereikbaar	222	79	143
	Duur	25	20	5
Koop eengezins	Goedkoop	-/- 31	19	-
	Betaalbaar	132	94	38
	Middelduur	206	140	46
	Duur	200	129	71
Koop meergezins	Goedkoop	43	5	38
	Betaalbaar	44	44	0
	Middelduur	58	20	38

Vertaling reeds in voorbereiding zijnde harde plannen naar planning woningbouw economisch nulscenario				
Gemeente Steenberg		Tekort / overschot	Gepland (harde plannen)	Nog benodigd
Huur eengezins	Senioren	180	91	89
	Bereikbaar	-/- 65	-	-
	Duur	-/- 25	-	-
Huur meergezins	Bereikbaar	247	79	168
	Duur	25	20	5
Koop eengezins	Goedkoop	-/- 31	19	-
	Betaalbaar	132	94	38
	Middelduur	156	140	16
	Duur	125	129	-4
Koop meergezins	Goedkoop	43	5	38
	Betaalbaar	44	44	0
	Middelduur	58	20	38

15. Samenvatting woningbouw

Berekend is dat er de komende 10 jaar (van 1-1-2011 tot en met 31-12-2020) 876 woningen dienen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Er wordt een beperkte ruimte gereserveerd van 70 woningen voor Ruimte voor Ruimte woningen en landgoederen. Dit om ongewenste concurrentie met ontwikkeling van inbreidings- en herstructureringslocaties te voorkomen. Als er sprake zal zijn van een eco-

nomisch nul groeiscenario dan lijkt de realisering van dit type woningen aan de hand van het gehouden onderzoek slechts zeer beperkt mogelijk.

Er wordt in verband met de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland in de komende 10 jaar uitgegaan van een lichte groei van de bevolking.

In de kernen Dinteloord en Steenberg en dient de extra bouwopgave bovenop het migratiesaldo 0 te worden gerealiseerd: 180 in Dinteloord en 120 in Steenberg en.

In de kernen De Heen en Nieuw-Vossemeer is sprake van een overplanning van nu al aanwezige harde plancapaciteit. In de kern Kruisland komt de harde planning exact overeen met de gewenste toevoeging van woningen. In de kern Steenberg en dient nog beperkt ruimte te worden gezocht voor nieuwbouw. In Dinteloord ligt als enige kern nog een aanzienlijke opgave naar nieuw te ontwikkelen bouwlocaties die waarschijnlijk niet geheel op inbreidingslocaties kan plaatsvinden.

In Kruisland is het wenselijk om ondanks het gegeven dat er al voldoende harde plancapaciteit aanwezig is, rekening te houden met extra woningbouw van maximaal 35 woningen vanwege de stedenbouwkundige wenselijkheid. Ook in Steenberg en/welberg is het niet uitgesloten dat vanwege stedenbouwkundige wenselijkheid iets meer woningen worden toegevoegd dan gepland. Vanzelfsprekend kan dit niet onbeperkt vanwege de eenvoudige reden dat er wel een markt voor moet zijn.

Er wordt een overschot van woningen verwacht in de bereikbare huursector van rond de 165 eengezinswoningen, niet zijnde levensloopbestendige huurwoningen bij een scenario van lichte economische groei en slechts 65 in het nulscenario. Er wordt ook een overschot verwacht aan goedkope koopwoningen. Dit gegeven houdt in dat er een noodzaak bestaat tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad door verdunning.

Nieuwbouw zal zich voornamelijk dienen te richten op eengezinswoningen in de huursector, betaalbaar specifiek voor senioren. Meergezinswoningen in de huursector gelet op de extramuraliseringsopgave en koopeengezinswoningen in de betaalbare, middeldure en dure sector (de laatste twee alleen in licht economische groeiscenario en niet in het nul groeiscenario) en ten slotte nog een beperkte opgave voor de bouw van middel(dure)en goedkope appartementen in de koopsector.

Keuzes in de te ontwikkelen nieuwe locaties zullen pas in 2013 worden gemaakt wanneer er meer duidelijkheid is over de uitwerking van de herstructureringsopgave en ook naar verwachting meer inzicht is in de economische situatie op de langere termijn.

De aangegeven extra woningbouw huur meergezinswoningen bereikbaar, betreft slechts in beperkte mate een daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad. Dit omdat het grootste gedeelte van de geplande opgave voortkomt uit de extramuraliseringsopgave.

STRUCTUURVISIE STEENBERGEN

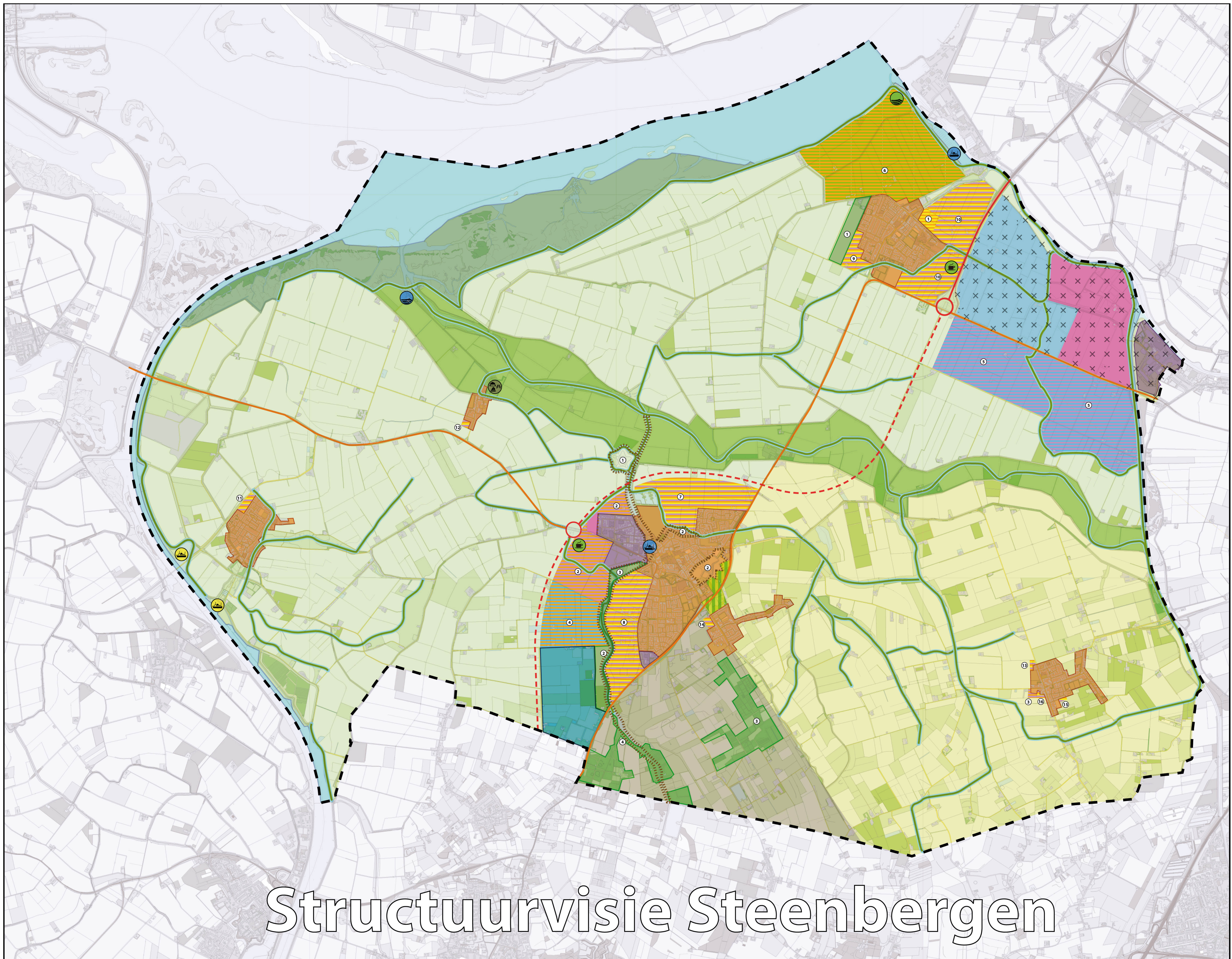
- A BESTAAND**
- Bebouwde kom
 - Bedrijventerrein
 - Glastuinbouw Westland
 - Hoofdontsluiting
 - Tracé bestaande A4
 - Groengebied:
 - ① Landgoed Westcreecke
 - ② Groene zone aan de Ligne
 - ③ Oudland
 - ④ Dassenburg
 - Water
 - Cultuurhistorisch relict
 - ① Fort Henricus
 - ② Vestingwerken
 - ③ Westbrabantse Waterlinie

- B GEBIEDSAANDUIDING CONFORM VISIE OP HOOFDLIJNEN**
- Open zeeleipolder
 - Kreeken tegen het zand
 - Besloten gebied op het zand
 - Slikken en gorzen
 - Vlietzone

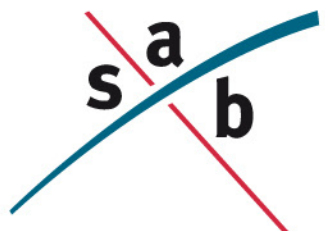
- C HARDE PLANNEN**
- Nieuwe bedrijventerrein
 - Glastuinbouw AFC NP
 - Tracé nieuwe A4

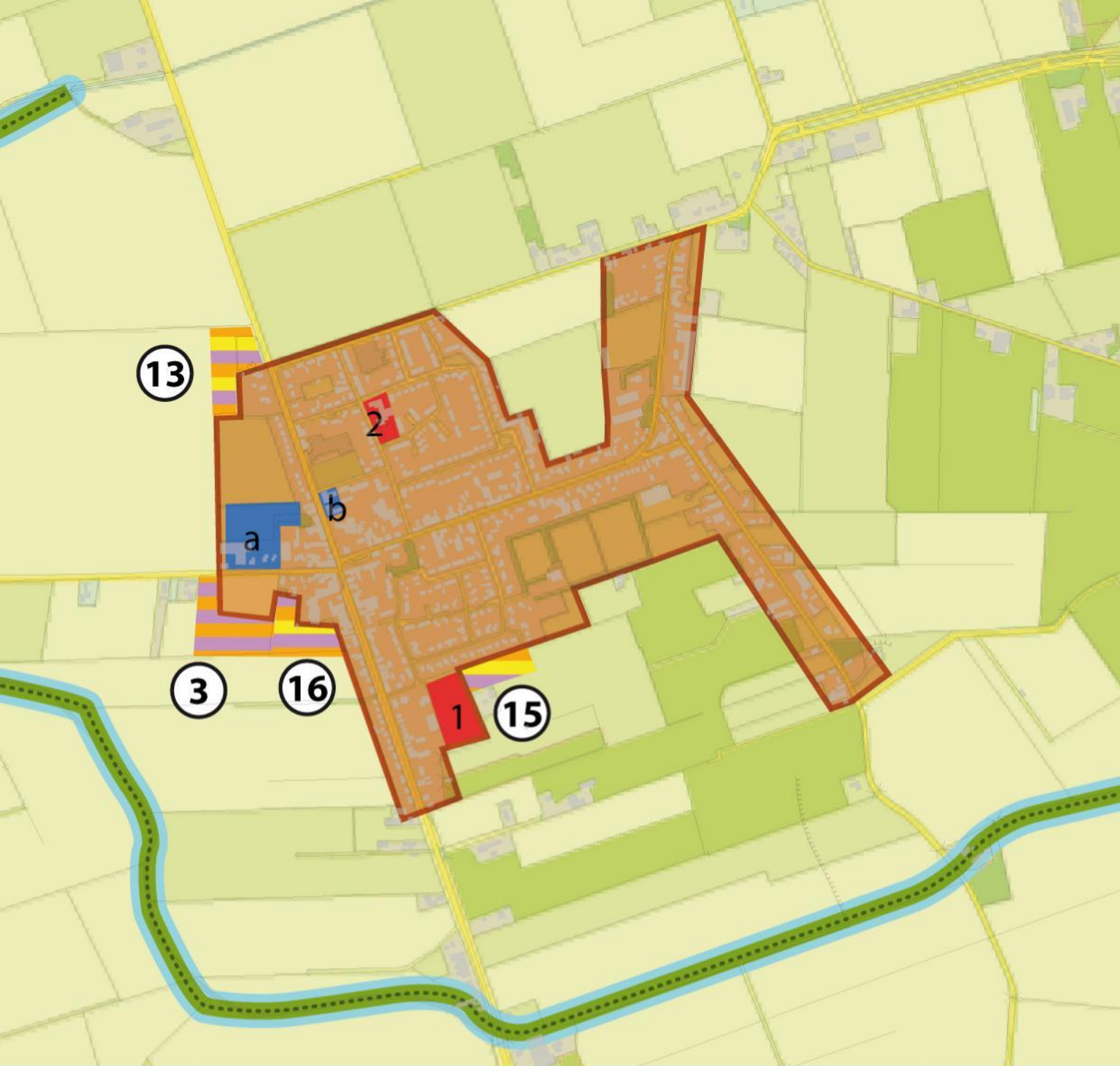
- D ZACHTE PLANNEN**
Zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding
- Wonen
 - ① Dinteloord Noord-Oost
 - Werken
 - ② Uitbreiding Reinierpolder
 - ③ Kruisland, Brugweg 1
 - Glastuinbouw
 - ④ Uitbreiding Westland
 - Glastuinbouw/werken
 - ⑤ Uitbreiding AFC NP
 - Recreatie
 - ⑥ Dintelpark
 - Nader te bepalen
 - ⑦ Steenbergen Noord
 - ⑧ Steenbergen Zuid-West
 - ⑨ Dinteloord Zuid-West
 - ⑩ Dinteloord Oost
 - ⑪ Nieuw Vossemeer Molenweg
 - ⑫ De Heen Zuid
 - ⑬ Kruisland Den Darink
 - ⑭ Welberg
 - ⑮ Kruisland, Herengoed
 - ⑯ Kruisland, Brugweg 2

- E OVERIGE AANDUIDINGEN**
- Ecologische verbindingzone
 - Zoekgebied windmolens
 - Recreatieve zone tussen Welberg en Steenbergen
 - Versterken bestaande jachthaven
 - Versterken/uitbreiden intensieve recreatie
 - Zoeklocatie jachthaven
 - Zoeklocatie horeca bij de A4
 - Waterpoort Benedensas
 - Waterpoort Dintel



Structuurvisie Steenbergen





KERN KRUISLAND

A BESTAAND

 Bebouwde kom





C HARDE PLANNEN

 Harde plannen
 1 Herengoed wonen
 2 Multifunctionele accommodatie maatschappelijk


D ZACHTE PLANNEN

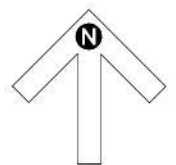
 Transformatie afweegbaar inbreiding
 a Den Darink wonen
 b Woonzorgcomplex 't Pluspunt wonen/zorg

 Zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding

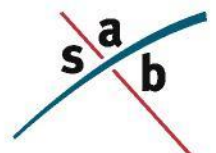
 Brugweg 1 werken
 Den Darink nader te bepalen
 Herengoed nader te bepalen
 Brugweg 2 nader te bepalen

E OVERIGE AANDUIDINGEN

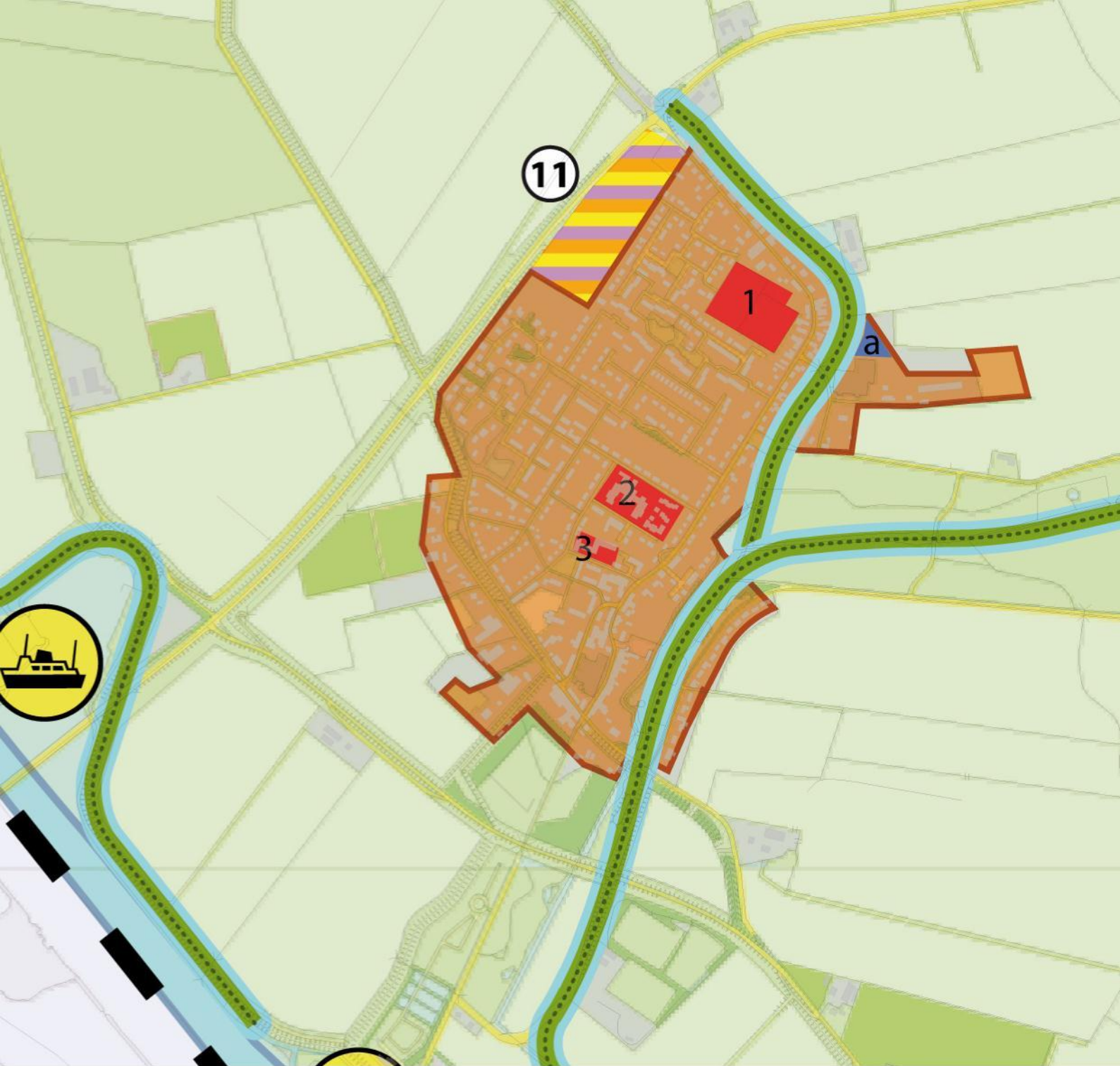
 Ecologische verbindingzone



Schaal 1: 10.000




26 maart 2012



KERN NIEUW-VOSSEMEER

A BESTAAND

 Bebouwde kom

C HARDE PLANNEN

 Harde plannen

1 Beltmolen

2 Centrumplan


3 Kloosterstraat

wonen

wonen/zorg /maatschappelijk/detailhandel

wonen


D ZACHTE PLANNEN

 Transformatie afweegbaar inbreiding

a Uitbreiding bedrijfs-
verzamelgebouw

werken

 Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding

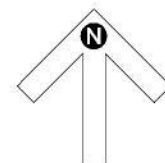
 Molenweg

nader te bepalen

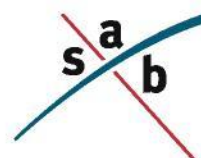
E OVERIGE AANDUIDINGEN

 Ecologische verbindingzone

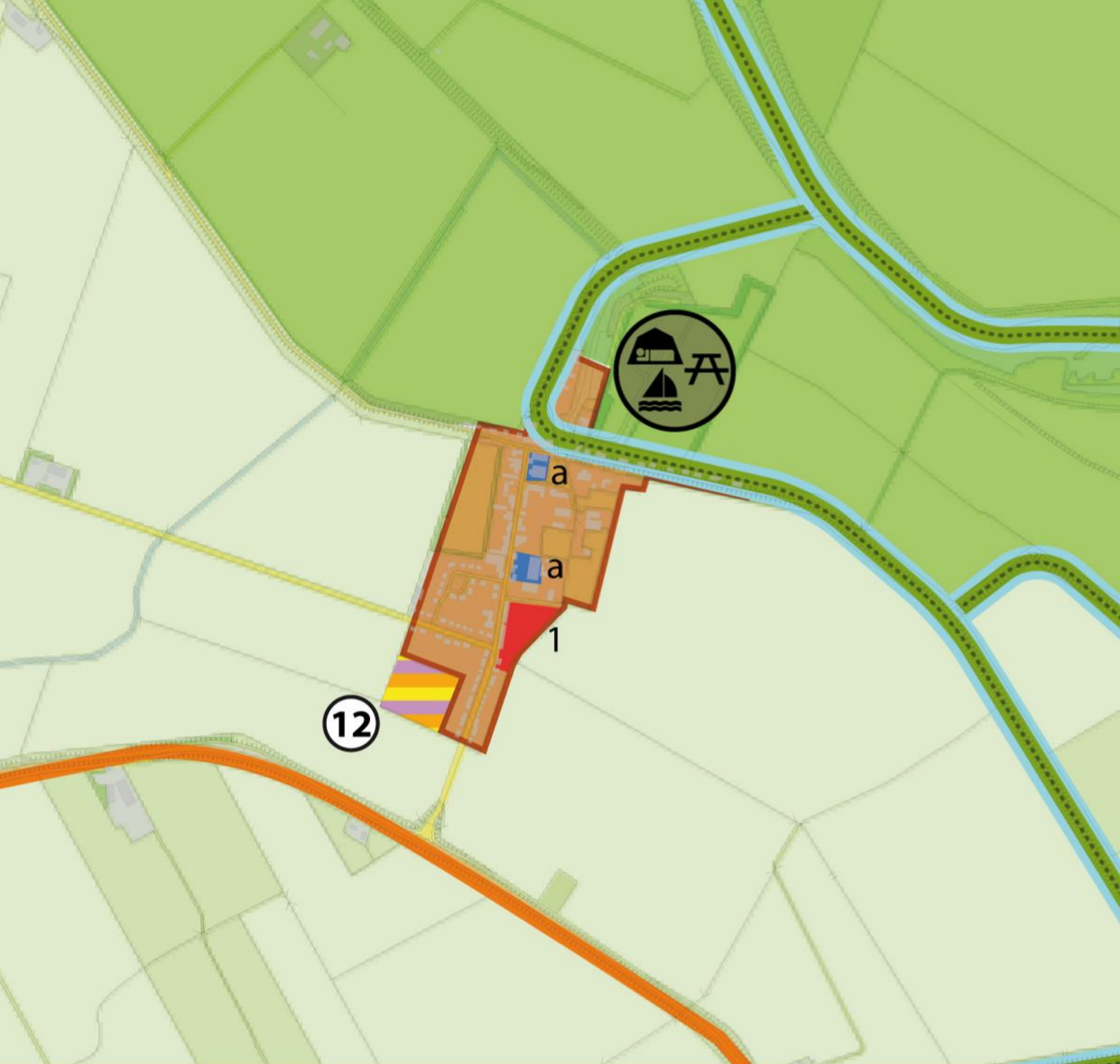
 Zoeklocatie jachthaven



Schaal 1: 10.000



26 maart 2012



KERN DE HEEN

A BESTAAND



 Bebouwde kom

C HARDE PLANNEN


 Harde plannen
1 Helenahoeve wonen

D ZACHTE PLANNEN

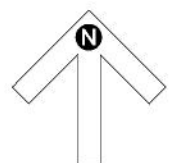
 Transformatie afweegbaar inbreiding
a Locatie van Trier wonen

 Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding
 De Heen Zuid nader te bepalen

E OVERIGE AANDUIDINGEN

 Ecologische verbindingzone

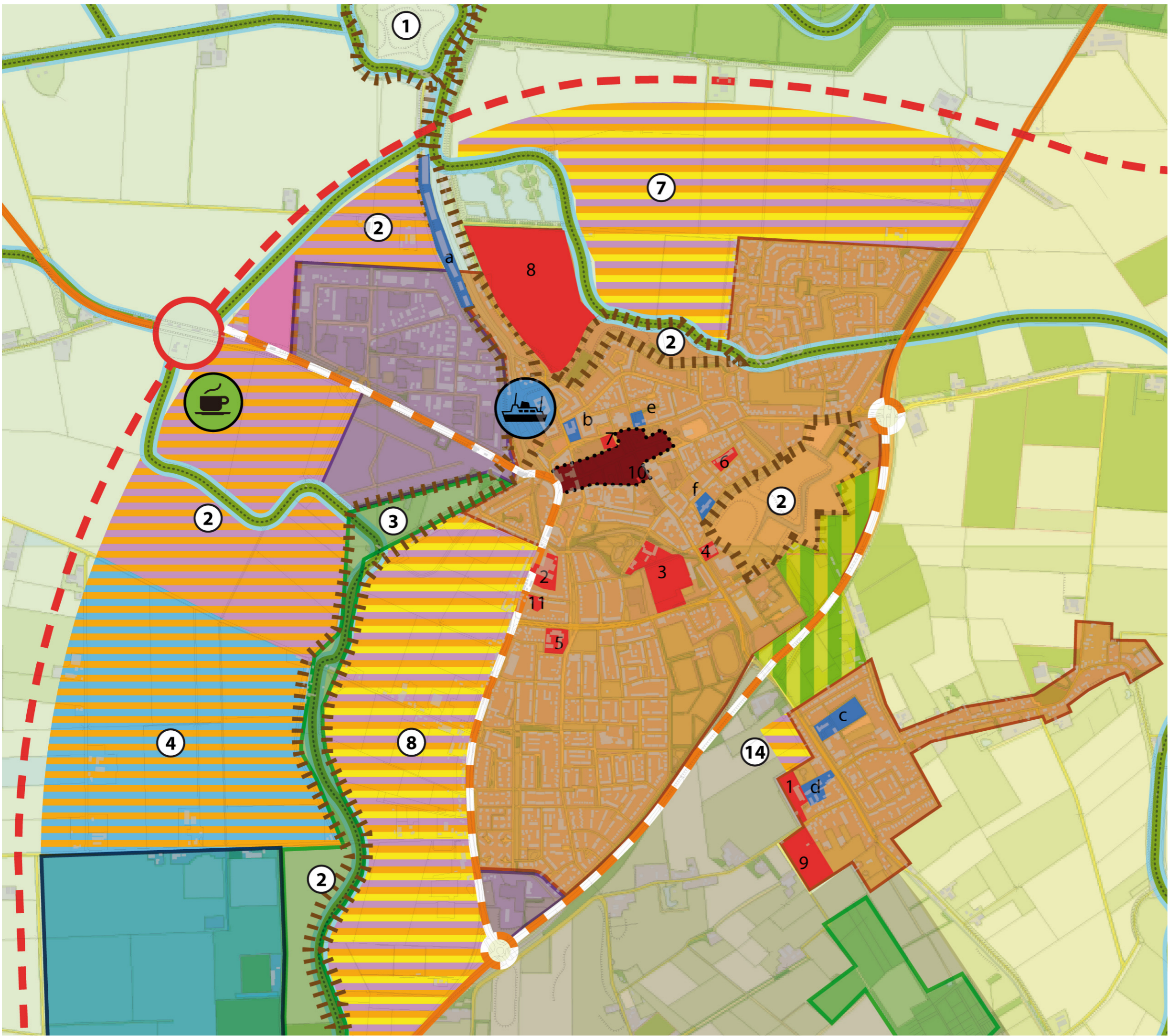
 Versterken/uitbreiden intensieve recreatie



Schaal 1: 10.000



26 maart 2012
28 maart 2012



KERN STEENBERGEN EN WELBERG

A BESTAAND

- Bebouwde kom
- Bedrijventerrein
- Glastuinbouw Westland
- Groengebied
- ② Groene zone aan de Ligne
- Cultuurhistorisch relict
- ① Fort Henricus
- ② Vestingwerken
- ③ Westbrabantse Waterlinie

C HARDE PLANNEN

- Harde plannen
 - 1 De Landerije Welberg wonen
 - 2 't Hof van Steenbergen wonen
 - 3 Couveringepark wonen/maatschappelijk
 - 4 Wouwsestraat wonen
 - 5 Molenweg 16 wonen
 - 6 Ram van Hagendoornstraat wonen
 - 7 Westdam 22 wonen
 - 8 Buiten de Veste wonen/maatschappelijk
 - 9 Sportpark maatschappelijk
 - 10 Rongelstraat wonen
 - 11 Sint Ontcommerstraat wonen

Nieuw bedrijventerrein

Tracé nieuwe A4

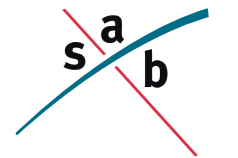
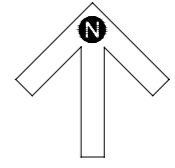
D ZACHTE PLANNEN

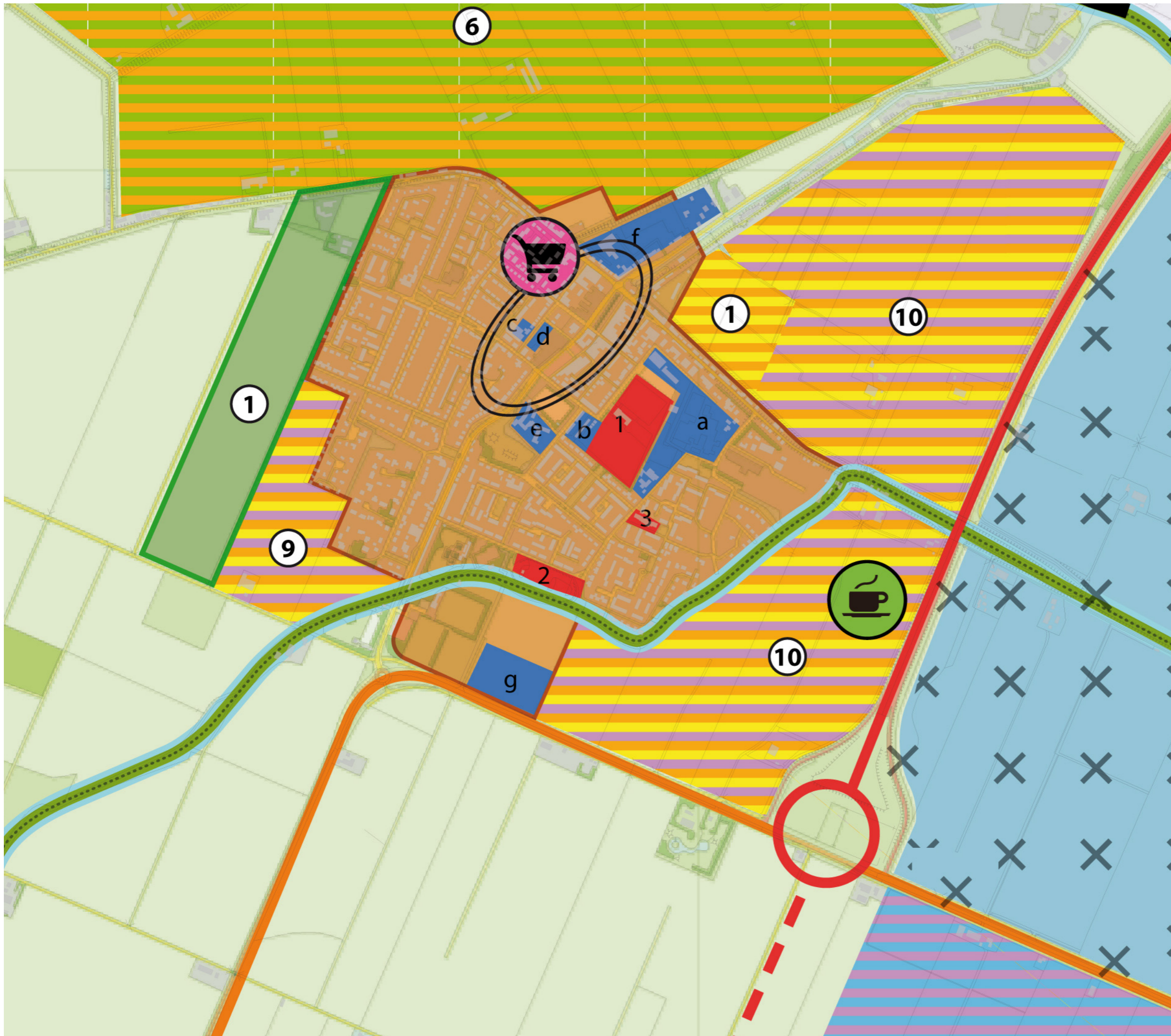
- Transformatie afweegbaar inbreiding
 - a Westhavendijk wonen
 - b Westdam wonen/overig
 - c Voormalig sportveld Welberg (nieuw dorps hart) wonen/overig
 - d Kapelaan Kockstraat 45a wonen
 - e Doktersdreefje 2 wonen/kantoor/maatschappelijk
 - f Oranjewal wonen/kantoor/maatschappelijk

- Zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding werken
 - ② Uitbreiding Reinierpolder nader te bepalen
 - ④ Uitbreiding Westland glastuinbouw nader te bepalen
 - ⑦ Steenbergen Noord nader te bepalen
 - ⑧ Steenbergen Zuid-West nader te bepalen
 - ⑭ Welberg nader te bepalen

E OVERIGE AANDUIDINGEN

- Ecologische verbindingzone
- Recreatieve zone tussen Welberg en Steenbergen
- Centrumgebied versterken
- Versterken bestaande jachthaven
- Zoeklocatie horeca bij de A4
- Herinrichting N257/N259





KERN DINTELOORD

A BESTAAND

- Bebouwde kom
- Groengebied
- Landgoed Westcreecke

C HARDE PLANNEN

- Harde plannen
 - 1 Oostgroeneweg wonen
 - 2 Dorus Rijkerstraat wonen
 - 3 Papiermolen wonen

Nieuw glastuingebied AFC NP

D ZACHTE PLANNEN

- Transformatie afweegbaar inbreiding
 - a Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat en van Heemskerckstraat wonen/ntb
 - b De Ruijterstraat wonen
 - c Westgroeneweg nader te bepalen
 - d Westerstraat nader te bepalen
 - e Nieuwe Haven wonen/zorg
 - f Dinteloord-West nader te bepalen
 - g Brandweer maatschappelijk

Zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding

- Dinteloord Noord-Oost wonen/zorg
- Dintelpark recreatie
- Dinteloord Zuid-West nader te bepalen
- Dinteloord Oost nader te bepalen

E OVERIGE AANDUIDINGEN

- Ecologische verbindingzone
- Zoekgebied windmolens
- Zoeklocatie horeca bij de A4
- Zoekzone 2e supermarkt locatie

