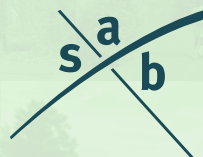


Partiële Actualisatie Structuurvisie Gemeente Steenbergen

Datum: 20 november 2018
Projectnummer: 180278
ID: NL.IMRO.0851.SV2012act2018-o001



 gemeente Steenbergen

INHOUDSOPGAVE

NB: De geactualiseerde onderdelen zijn grijs gearceerd. De niet gewijzigde delen van de Structuurvisie 2012 zijn blauw gekleurd. De vervallen delen van de Structuurvisie 2012 zijn ~~doorgehaald~~.

I

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	2
2.1	INLEIDING	7
2.2	RUIMTELIJKE SITUATIE	7
2.3	FUNCTIONELE SITUATIE	9
2.4	KERNEN	9
3	VISIE OP HOOFDLIJNEN	3
4	VISIE OP ONDERDELEN	4
4.1	INLEIDING	4
4.2	WONEN	4
4.3	WERKEN/ECONOMIE	12
4.4	VOORZIENINGEN	12
4.5	LANDELIJK GEBIED	12
4.6	TOERISME EN RECREATIE	12
4.7	VERKEER	12
5	UITVOERINGSPARAGRAAF	13
5.1	INLEIDING	13
5.2	DE UITVOERINGSPARAGRAAF	13
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	17

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: RELEVANT BELEID

~~BIJLAGE 2: WONEN~~

KAARTEN

Kernkaarten: Steenbergen/Welberg

Dinteloord

Kruisland

Nieuw-Vossemeer

De Heen

Structuurvisiekaart totale grondgebied gemeente

1 INLEIDING

[Dit hoofdstuk is niet gewijzigd]

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

2

[Dit hoofdstuk is niet gewijzigd]

3 VISIE OP HOOFDLIJNEN

[Dit hoofdstuk is niet gewijzigd]

4 VISIE OP ONDERDELEN

4

4.1 INLEIDING

[Deze paragraaf is niet gewijzigd]

4.2 WONEN

4.2.1 *Huidige situatie*

Woningbouw is voornamelijk aanwezig in de kernen. Per 1-1-2018 bedraagt de woningvoorraad 10.258 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 1-1-2018 24.797 personen. Iets meer dan de helft hiervan woont in de kern Steenbergen. De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,42 per woning. Er leven relatief veel ouderen van 65 jaar en ouder in de gemeente; per 1-1-2018 bedraagt het aantal 65-plussers 20,48% van de totale bevolking. Daarnaast blijkt dat per 1-1-2018 er meer dan 2.000 personen staan ingeschreven in het bevolkingsregister met een Oost-Europese nationaliteit, voornamelijk arbeidsmigranten. 1.041 uit Roemenië en 984 uit Polen.

4.2.2 *Toekomstige situatie*

Loop der bevolking

De verwachting is dat, als gevolg van de groeiende economie en de daarbij behorende werkgelegenheidsgroei onder andere door de verdere ontwikkeling van het Agro & Food Cluster Nieuw-Prinsenland (AFC Nieuw-Prinsenland), de bevolking in de eerst komende 10 jaar licht zal toenemen. Voor de nog langere termijn wordt rekening gehouden, op basis van de demografische opbouw van de bevolking, met een krimp van de bevolking. Grote onzekerheid hierbij is de vraag of er wel of niet veel buitenlandse werknemers permanent gaan wonen in de gemeente o.a. als gevolg van het AFC Nieuw-Prinsenland. Het is daarom niet uitgesloten dat het verwachte krimpscenario ook voor de periode na 2030 niet uitkomt.

Woningbouw kwantitatief

Woningbehoefteramingen

Voor het bepalen van de toekomstige woningbouw wordt rekening gehouden met de onderzoeksresultaten, die opgenomen zijn in de visie woningmarkt 2030, actualisatie 2017 van de gezamenlijke woningbouwcorporaties en de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2017 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 en de subregio West afgesproken, dat er als gevolg

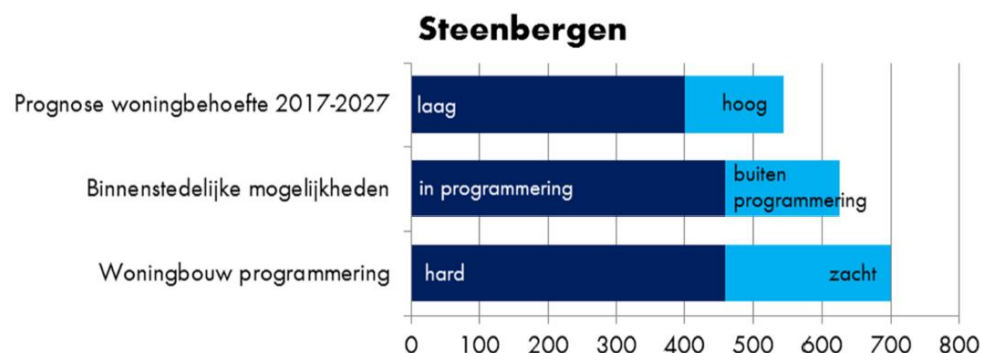
van de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland, rekening wordt gehouden met de bouw van 300 extra woningen in de gemeente. 180 van deze extra woningen zijn gepland in Dinteloord en 120 in de kern Steenberg.

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 (sub)regionaal niveau met de omliggende gemeenten wordt afgestemd. Vooralsnog wordt in de planning uitgegaan van de 300 extra woningen bovenop de behoefte-ramingen. Alles bij elkaar wordt voor de periode vanaf 1-1-2017 tot 2027 rekening gehouden met een toename van de woningvoorraad tussen 700 en 845 woningen.

In verband met de toename van de vergrijzing wordt ondanks het beleid van het rijk om mensen op hoge leeftijd langer zelfstandig te laten wonen, verwacht dat er sprake is van een toenemende behoefte aan intramurale verzorgingsplaatsen (onzelfstandige woonvormen). In samenspraak met onze grootste intramurale huisvester binnen de gemeente, Tante Louise, zal nader bekeken worden hoe aan deze toenemende vraag te voldoen. Onder andere zal er gekeken worden naar de toekomst van Onze Stede in Steenberg en De Nieuwe Haven in Dinteloord.

Minder potentiële bouwlocaties dan geraamde woningbehoefte

In onderstaand overzicht wordt inzicht gegeven in de prognose van de woningbehoefte van de provincie, exclusief de 300 woningen in verband met het AFC tot 2027 en de woningbouwprogrammering op basis van de huidige bekende gegevens, onder andere op basis van de oude structuurvisie bekende bouwlocaties (bron: perspectief op wonen en woningbouw west 13-12-2017). De woningbouwprogrammering binnenstedelijke + buitenstedelijke locatie komt exact overeen met het lage scenario, inclusief de extra woningen in verband met het AFC Nieuw-Prinsenland. Dit houdt in dat we kwetsbaar zijn waar het betreft het aantal potentiële bouwlocaties. In de praktijk vallen er een aantal potentiële bouwlocaties af en bovendien als het hogere economische scenario in beeld is, schiet het aantal potentiële locaties zonder meer te kort. Door aanpassing van deze structuurvisie proberen we in deze zoektocht naar bouwlocaties te voorzien en nieuwe locaties aan te wijzen.



Daar waar het betreft de nieuwe locaties is in eerste instantie gekeken naar de locaties in binnenstedelijk gebied. Wat binnenstedelijk is, is bepaald aan de hand van de verordening ruimte van de provincie.

Per 1-1-2018 bedroeg de harde woningbouwcapaciteit, bestemmingsplannen die zijn vastgesteld 448 woningen. In 2018 is hier aan toegevoegd het vastgestelde plan Olmentuin en het plan voormalig sportveld Welberg. Dit laatste plan betreft ons grondbezit en is

zodanig ver gevorderd dat dit naar verwachting nog in 2018 wordt vastgesteld. Bij elkaar gaat het om circa 70 woningen aan extra harde plancapaciteit, dus de harde plancapaciteit bedraagt ten tijde van de vaststelling van deze aangepaste structuurvisie 518 woningen. We gaan op dit moment, en dit is gelet op de huidige economische ontwikkeling ook te rechtvaardigen vanuit het hogere scenario, uit van 845 extra te bouwen woningen in de periode 1-1-2017 tot 2027. Ervan uitgaande dat de harde plancapaciteit de komende jaren wordt ingevuld moet er dus ruimte worden gezocht voor 327 woningen.

Als blijkt dat bepaalde harde plancapaciteit niet wordt ingevuld bestaat de mogelijkheid dat de woonbestemmingen van de locatie of locaties worden afgehaald. Vanzelfsprekend zal pas tot een dergelijke ingrijpende maatregel worden overgegaan na overleg met de betreffende eigenaar van de betreffende gronden.

De toekomstige woningbouw zal zich de komende jaren concentreren in de twee grootste kernen Steenbergen en Dinteloord. Dit is enerzijds het gevolg van de behoefte, de kernen met de meeste voorzieningen zijn het meest populair om te wonen. Anderzijds door de grotere hoeveelheid geschikte bouwlocaties op inbreidings- en herstructureringslocaties in deze kernen.

Het gaat om de volgende potentiële woningbouwlocaties in de gemeente, die op de betreffende kernenkaarten als transformatie afweegbaar woningbouw staan aangeduid.

Kernen Steenbergen en Welberg (Welberg is gelet op de nabije ligging bij de kern Steenbergen opgenomen op dezelfde kaart).

- West-Havendijk (nu bedrijfsloodsen)
- Oosthavendijk (voormalig bedrijfsgebouw)
- Kapelaan Kockstraat 45a (bedrijfslocatie)
- Kerk Welberg (leegstaand kerkgebouw)
- Wonen in park (Ontwikkeling park in vesting structuur+ herinvulling voormalige schoollocatie en wit gele kruisgebouw)
- De Wei (Herontwikkeling Onze Stede en omgeving)
- Laurentiusdijk (uitbreiding)
- Ontwikkelingszone inbreiding Centrumgebied Steenbergen (div. locaties)

De locatie De Wei is ook gelegen binnen de ontwikkelingszone inbreiding centrumgebied Steenbergen. Strikt genomen zou deze locatie daarom niet apart behoeven te worden genoemd in de structuurvisie. Gelet echter op de omvang en complexiteit van de herstructureringsopgave is er voor gekozen om deze mogelijke ontwikkellocatie apart te noemen, ook al is de locatie gelegen in de ontwikkelingszone.

De inschatting is dat al deze locaties in de kern Steenbergen en Welberg, als ze daadwerkelijk ontwikkeld gaan worden, invulling kunnen geven aan een extra woningbouwcapaciteit van circa 180 woningen.

Voor de kern Dinteloord gaat het om de volgende locaties:

- Karel Doormanstraat/Van Heemskerckstraat (nu bedrijfsgebouwen)
- Nieuwe Haven (zorglocatie)
- Molendijk (nu bedrijfsgebouw)
- Kade (bedrijfsgebouw en achtergebied)
- Ontwikkelingszone inbreiding centrum Dinteloord (div. locaties)
- Dorus Rijkersstraat

De inschatting is dat het in Dinteloord gaat om een potentiële extra woningbouwcapaciteit van rond de 190 woningen.

Voor de kernen Nieuw-Vossemeer, Kruisland, De Heen (inclusief buurtschap de Heense Molen) gaat het om de volgende locatie:

- Kortendijk Nieuw-Vossemeer (bedrijfslocatie)
- Voormalig sportveld De Heen (voormalig voetbalveld)
- Locatie Van Trier (bedrijfsloods)
- Rijksweg Heense Molen (leegstaande bedrijfslocatie)
- Rademakershof Kruisland (leegstaande bedrijfslocatie)
- Brugweg (bedrijfslocatie)
- Ontwikkelingszone Kruisland (div. locaties)

De inschatting is dat het in de kleinere kernen gaat om een extra potentiële bouwcapaciteit op inbreidingslocaties van ongeveer 50 woningen.



Woningen in Dinteloord



Wooncomplex in Steenberghe

In totaal gaat het binnen de gemeente dus om een potentiële inbreidingscapaciteit van 420 woningen. De potentiële ontwikkellocaties zijn op de kernenkaarten behorende bij de structuurvisie opgenomen, als zachte plannen transformatie afweegbaar inbreiding. Het is echter helemaal niet zeker dat al deze potentiële locaties ook daadwerkelijk ontwikkeld gaan worden. Er zijn bijvoorbeeld bedrijfslocaties opgenomen die in de praktijk gewoon zullen worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Er zijn overigens bewust geen aantallen genoemd per locatie. Deze zullen bij de daadwerkelijke planologische procedures pas worden opgenomen. Er wordt ook nu geen prioriteitstelling opgenomen voor de te ontwikkelen locaties. Dit is omdat dit aan veel veranderingen onderhevig is waar de gemeente geen invloed op heeft. De locaties worden enkel op de kernenkaarten van de structuurvisie opgenomen omdat de ontwikkelingen ruimtelijk wenselijk zijn. De daadwerkelijk keuzes en prioriteitstelling qua te ontwikkelen locaties zal jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders plaatsvinden. De provinciale woningbehoefteramingen worden om de drie jaar geactualiseerd. In deze structuurvisie wordt uitgegaan van de meest actuele cijfers. Als de behoefte-ramingen wijzigen vormen de meest nieuwe cijfers het uitgangspunt waarmee rekening wordt gehouden bij de jaarlijkse prioriteitstelling. De op de kernkaarten aangegeven ontwikkelingszones zijn gebieden waar transformatie en herstructurering wenselijk is, zoals voormalige bedrijfslocaties en verouderde woongebieden.

Het is niet uitgesloten dat zich buiten de genoemde locaties die hiervoor genoemd zijn en die zijn opgenomen in de kernenkaarten, toch nog andere kleinschalige woningbouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden op locaties gelegen binnen het bestaand stedelijk ge-

bied (de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied staat aangegeven op de verschillende kernenkaarten). Hier kan alleen medewerking aan worden gegeven als het kleinschalige plannen zijn met minder dan 10 woningen.

Aan de hand van de huidige woningbehoefte en de uitgevoerde inventarisatie lijkt de kans klein dat er in de komende tien jaar nog woningbouw zal plaatsvinden op uitbreidingslocaties aan de randen van de kernen. Maar ook dit kan in de loop van de tijd wijzigen door bijvoorbeeld een nu nog niet verwachte toename van de woningbehoefte.

De gezamenlijke woningcorporaties hebben ook een onderzoek gedaan naar de te verwachte woningbehoefte. Dit onderzoek wordt vooral gebruikt om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen. Er is wel gekeken naar de totale woningbehoefte voor de periode tot 2030 hieruit kwamen de volgende resultaten naar voren. In vergelijking met de provinciale woning- en behoefte-ramingen blijkt uit het onderzoek van de gezamenlijke woningcorporaties, dat in het lage economische scenario de behoefte aan toevoegingen aan de woningvoorraad vrijwel gelijk te liggen. Bij het hogere economische scenario ligt de verwachte vraag naar toevoegingen aan de woningvoorraad in het onderzoek van de gezamenlijke woningcorporaties ongeveer 100 woningen hoger dan in het hoogste scenario van de provincie. Voor de komende jaren is dit verschil niet relevant. De behoefte-ramingen van de provincie worden om de 3 jaar geactualiseerd en de extra woningen samenhangend met het AFC Nieuw-Prinsenland geven voorlopig een voldoende buffer, ook bij een hogere economische groei, om de woningbouw te plannen.

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 2030', kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Bij deze conclusies is geen rekening gehouden met de extra huisvestingsbehoefte samenhangend met het AFC Nieuw-Prinsenland.

De komende jaren wordt een overschot verwacht van bereikbare grondgebonden woningen in de huursector (sociale huurwoningen). Het overschot zal in de periode tot 2030 rond de 200 woningen zijn. Bij een gunstige economische ontwikkeling zal dit meer zijn dan 200 woningen (rond de 220), bij een lagere economische groei rond de 170 woningen. De afname van de vraag naar sociale huurwoningen heeft twee redenen. Het gewijzigde rijksbeleid waardoor alleen mensen met een lager inkomen nog een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen en twee de vergrijpsde samenstelling van de huidige bewoners van sociale huurwoningen. Momenteel heeft meer dan de helft van de bewoners van sociale huurwoningen een leeftijd van boven de 65. Om leegstand te voorkomen is het daarom noodzakelijk, dat een deel van de sociale huurwoningvoorraad wordt verkocht. In de prestatie-afspraken met de woningbouwcorporaties zal hier door het college van burgemeester en wethouders verder vorm aan worden gegeven.

Hier tegenover staat wel dat er nog een lichte groei wordt verwacht aan de behoefte van sociale huurwoningen geschikt voor de huisvesting van één en twee persoonshuishoudens, voornamelijk appartementen en grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen. Deze toenemende vraag zal tot tussen de 80 en 100 woningen zijn. Dus ondanks de afnemende vraag naar sociale huurwoningen zal er in beperkte mate nog nieuwbouw plaatsvinden van sociale huurwoningen (appartementen of grondgebonden levensloopbe-

stendige woningen voor één en twee persoonshuishoudens). Ook sloop en herbouw kan een bijdrage leveren aan deze toenemende vraag naar betaalbare woningen geschikt voor één en twee persoonshuishoudens (herstructurering).

De grootste vraag is er de komende jaren naar grondgebonden koopwoningen in de koopsector. Afhankelijk van de economische ontwikkeling ligt de marge voor de te verwachten behoefte voor de periode tot 2030 tussen de 300 en 600 woningen. Dit is dus een groter verschil in marges dan aangegeven in de provinciale behoefteramingen tussen het hoge en lage scenario. Voor een aanmerkelijk gedeelte kan in deze toenemende vraag worden voldaan door de verkoop van de sociale huurwoningen.

Ook in de vraag naar koopappartementen of levensloopbestendige koopwoningen voor één en twee persoonshuishoudens wordt een lichte toenemende vraag naar nieuwbouw verwacht: rond de 30 woningen bij een laag economisch scenario en rond de 80 woningen in een hoog economisch scenario.

Conclusie

Toekomstige nieuwbouw zal zich vooral dienen te richten op grondgebonden koopwoningen en in mindere mate in de bouw van meergezinswoningen (appartementen) en de bouw van levensloopbestendige woningen in de bereikbare (sociale) huursector en de koopsector. De vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen zal afnemen. Verkoop van deze woningen kan een bijdrage leveren aan de toenemende vraag naar koopwoningen. In een gunstig hoog economisch scenario zal de nieuwbouwopgave in de koopsector hoger liggen dan in een laag economisch scenario.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van de kwalitatieve voorraad zullen regelmatig gemonitord worden en indien nodig worden bijgesteld. Een bijstelling van het kwalitatieve woonbeleid is mogelijk zonder dat de structuurvisie moet worden gewijzigd



Woonkern Kruisland (Moerstraat)



Wonen in centrum Steenbergen (Visserstraat)

Specifieke onderwerpen

Huisvesting arbeidsmigranten

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is de 'Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Dit vastgestelde beleid is onderdeel uit gaan maken van de in maart 2015 vastgestelde Woonvisie. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen arbeidsmigranten die zich in Steenbergen 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).

In 2013 zijn er in de regio afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Door de hoge economische groei van de afgelopen jaren blijkt de vraag naar huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten aanzienlijk te zijn toegenomen en voldoen de afspraken uit 2013 niet langer. Dit leidt momenteel tot een ongewenste situatie waarbij tijdelijke arbeidsmigranten toch gehuisvest worden in de reguliere woningvoorraad, terwijl dit in strijd is met het bestemmingsplan en het vastgestelde beleid. In de subregio West (gemeenten Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Roosendaal, Bergen op Zoom, Woensdrecht, Tholen en Steenbergen) zullen er in 2019 nieuwe afspraken worden gemaakt over het aantal te huisvesten tijdelijke arbeidsmigranten om het zogenaamde waterbedeffect te voorkomen. Het waterbedeffect betekent dat als de ene gemeente niet meedoet, er op zoek gegaan wordt naar gemeenten die wel arbeidsmigranten willen huisvesten waardoor de goedwillende gemeenten meer mensen huisvesten dan de gemeente die niets willen doen.

Waar betreft de huisvesting van arbeidsmigranten is er op dit moment één locatie in beeld waar de huisvesting van arbeidsmigranten in een groter pension mogelijk is. Het gaat hierbij om de zuidzijde van Dinteloord nabij de sportvelden en de nieuwe ambulancepost.

Voor de locatie Brooijmansdreef staat in de in mei 2012 vastgestelde structuurvisie het volgende opgenomen:

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.

Middels de aanpassing van deze structuurvisie wordt ook de mogelijkheid opengelaten om hier de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten mogelijk te maken in pensionvorm. Vanzelfsprekend moet de eigenaar dit dan ook willen. De ontwikkeling van een reguliere woonwijk wordt hier gelet op de omvang van het gebied, de hoeveelheid andere geschikte bouwlocaties en de beperkte woningbehoefte voor de komende jaren niet realistisch geacht. In het bijgevoegde kaartmateriaal is de locatie nu opgenomen als te herstructureren locatie n.t.b.(= nader te bepalen). Hetgeen wil zeggen dat er dus ook nog volop andere mogelijkheden liggen om tot een herontwikkeling van de locatie te komen. Een reguliere woonwijk is echter geen optie.

Kleinschaligere pensions voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten kunnen als er voldaan wordt aan o.a. de parkeernormen ook gerealiseerd worden in de ontwikkelingszones inbreiding opgenomen in de kernen Steenbergen, Dinteloord en Kruisland.

Het Sunclass bungalowpark in Nieuw-Vossemeer wordt in de praktijk nu ook gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De toekomst van dit park wordt nu bij deze actualisatie niet opgenomen in de structuurvisie. Mochten er zich beleidswijzigingen voordoen waar het betreft de toekomst van het Sunclass bungalowpark dan zal hiervoor een aparte aanpassing van de structuurvisie worden gevolgd.

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. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2012 zijn er 4 ruimte voor ruimte woningen gebouwd. Dit geeft aan dat de vraag naar dit type luxe woningbouw, met de daarbij behorende regeling, gering is. Ook de vraag naar landgoederen is beperkt. Sinds 2012 is er geen enkele landgoedwoning gebouwd in de gemeente. De verwachting is dat ook in de toekomst de vraag naar dergelijke luxe woningbouwontwikkelingen beperkt is. 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 blijken dat de belangstelling op de daarvoor geschikte ruimtelijke locaties zoals hierboven weergegeven onverhoopt groter wordt dan 20 woningen (aantal van 20 is opgenomen in artikel 4 van de bestuursovereenkomst AFC NP met de provincie), dan kan het zijn dat er alsnog een stop wordt gezet op de ontwikkeling van ruimte voor ruimte en landgoedwoningen. Dit om concurrentie met de bestaande woningvoorraad tegen te gaan. Hierover zal dan een apart besluit worden genomen door de gemeenteraad. Zolang de totale vraag naar landgoedwoningen en ruimte voor ruimte woningen onder de 20 blijft zal er planologische medewerking worden gegeven, mits voldaan wordt aan de ruimtelijke eisen zoals vastgelegd in deze structuurvisie. Voor de ruimtelijke criteria voor de landgoederen wordt verwezen naar de bestaande tekst opgenomen in paragraaf 4.5. van de structuurvisie 2012.

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.

Afstemming met provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte zijn zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven die deels afwijken van wat in de onderhavige Structuurvisie, is aangegeven. Het is niet haalbaar om de verordening ruimte aan te passen op alle gevraagde punten. Wanneer er concrete goed onderbouwde initiatieven liggen kan, indien dit noodzakelijk is, een apart verzoek tot aanpassing van de verordening ruimte worden gedaan.

4.3 WERKEN/ECONOMIE

[Deze paragraaf is niet gewijzigd]

4.4 VOORZIENINGEN

[Deze paragraaf is niet gewijzigd]

4.5 LANDELIJK GEBIED

[Deze paragraaf is niet gewijzigd]

4.6 TOERISME EN RECREATIE

[Deze paragraaf is niet gewijzigd]

4.7 VERKEER

[Deze paragraaf is niet gewijzigd]

5 UITVOERINGSPARAGRAAF

5.1 INLEIDING

13

Een onderdeel van de Structuurvisie 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 aan de orde.

5.2 DE UITVOERINGSPARAGRAAF

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Het in dezelfde raadsvergadering vastgelegde herziene grondbeleid is van belang voor deze uitvoeringsparagraaf. De beleidsuitgangspunten uit het grondbeleid voor zover van belang voor de structuurvisie worden hieronder herhaald:

1. Gezien de mogelijkheden die de Wro en de afdeling grondexploitatie Wro bieden op het gebied van 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 (passief/facilitair of actief).
2. Bij particuliere grondexploitatie (gebiedsontwikkelingen) sluit de gemeente bij voorkeur een tijdig een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van een aangewezen bouwplan waarvoor een aangewezen planologische maatregel wordt genomen teneinde het kostenverhaal verzekerd te krijgen.
3. Indien het tijdig sluiten van een anterieure overeenkomst (met alle eigenaren binnen een plangebied) niet mogelijk is kan besloten worden om een exploitatieplan vast te stellen.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd een planschade-overeenkomst opgesteld. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.
5. De gemeente vraagt een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van artikel 6.24 lid 1 Wro) bij ieder plan conform het bepaalde in deze structuurvisie. De bijdrage wordt gestort in de reserve ruimtelijke ontwikkeling.
6. De structuurvisie wordt periodiek geactualiseerd als juridische basis voor het vragen van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.
7. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt € 6,80 per m² uitgeefbare grond (prijsspeil 2018) en wordt jaarlijks geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Omgang met initiatieven

Particuliere initiatieven die passen binnen de onderhavige structuurvisie zullen door de gemeente worden ondersteund. Op basis van de Wet 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 en externe voorbereidingskosten).

De gemeente gaat er zoals gesteld vanuit dat een ontwikkeling door een private partij of op particulier op niet gemeentelijke grond via een anterieure overeenkomst tot stand komt. Indien 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.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (facilitair/passieve grondpolitiek)

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

De gemeente Steenbergen vraagt bij ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € 6,80 per m² (jaarlijks te indexeren) uitgeefbare grond. Deze bijdrage wordt gevraagd voor grond gelegen in:

- a. De gebieden zachte plannen, transformatie afweegbaar, conform de bij deze structuurvisie gevoegde kernenkaarten;
- b. De gebieden zachte plannen ontwikkelingszone inbreiding, conform bij deze structuurvisie horende kernenkaarten van Steenbergen, Dinteloord en Kruisland.
- c. De gebieden zachte plannen zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, uitbreiding op de structuurvisiekaart.

De bijdrage kan indien noodzakelijk gemotiveerd worden aangepast door het college. Wanneer er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie door herstructurering samenhangend met sanering van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied kan dit bijvoorbeeld een reden zijn om te besluiten om de bijdrage te verlagen of zelfs af te zien van het vragen van het betalen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Onder de ruimtelijke ontwikkelingen, waar als uitgangspunt een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt gevraagd, 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 verder op de in deze paragraaf bij concrete voorbeelden genoemde ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en niet-commerciële sportvoorzieningen vallen hier niet onder.

De betaling van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst en wordt gestort in de aparte reserve ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (actieve grondpolitiek)

De bijdrage wordt in het geval van uitgifte van gemeentelijke grond, actieve grondpolitiek, ondergebracht bij de eerder genoemde reserve ruimtelijke ontwikkeling. Dit zal plaatsvinden na afsluiting van de exploitatie van een plan.

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.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ontwikkelingen laag dynamische gebieden, structuurvisiekaart

15

Voor de medewerking aan de beperkte ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in laagdynamische gebieden wordt ervan uitgegaan 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 (=maatwerk) te worden geleverd door een initiatiefnemer door storting in de gemeentelijke reserve ruimtelijke ontwikkeling.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en windturbines

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. Dit genoemde bedrag is geen vaststaand gegeven en kan middels een apart raadsbesluit in de toekomst worden gewijzigd.

De bijdrage wordt in het geval van uitgifte van gemeentelijke grond, actieve grondpolitiek, bij een positieve grondexploitatie ondergebracht in de reserve ruimtelijke ontwikkeling. In geval van passieve/facilitaire grondexploitatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst wordt het ook ingebracht in de reserve ruimtelijke ontwikkeling.

Uitgaven bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

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.

De genoemde projecten zijn geen vaststaand gegeven. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting zullen definitieve keuzes worden gemaakt voor de uitgaven uit het fonds bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen voor het begrotingsjaar.

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.

- Versterken cultuurhistorische waarden, Fort Henricus, Vestingwerken, Westbrabantse Waterlinie
- Ontwikkeling ecologische verbindingzones en/of natte natuurplek, met daarbij een hoge prioriteit voor ontwikkeling EVZ De Ligne en EVZ Cruislandse Kreken.
- Verbeteren toeristisch-recreatieve infrastructuur zoals recreatieve wandelpaden, fietsnetwerk.
- Versterken bomenstructuur buitengebied.
- Versterken groenstructuren binnen de bebouwde kom o.a. uitwerking groenplan en herstructurering stadspark Steenbergen

Kostenverhaal kort samengevat

In het fonds bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt een bijdrage gestort van € 6,80 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 ervan uitgegaan 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 Steenbergse landschap welke overeenkomt met een eenmalig bedrag van € 15.000, - per megawatt. Ook dit bedrag kan middels een apart raadsbesluit worden gewijzigd.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp van de voorliggende actualisatie van de Structuurvisie Steenbergen 2012 wordt ter inzage gelegd. Eventuele binnengekomen reacties worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen.



Partiële Actualisatie Structuurvisie Gemeente Steenbergen

**20 november 2018
180278**



gemeente Steenbergen