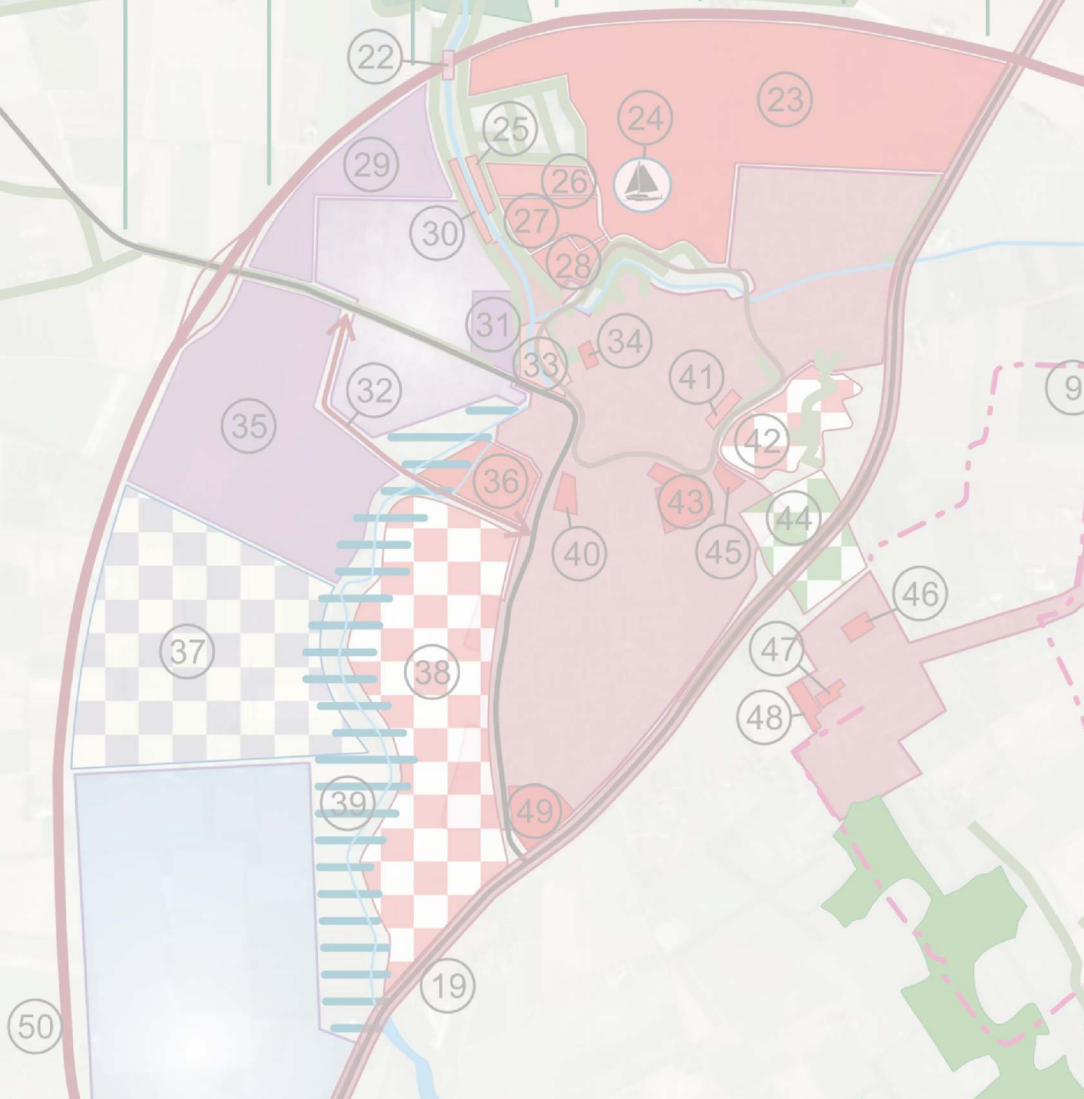


GEMEENTE STEENBERGEN

GEBIEDSVISIE

visie op ontwikkelingen



steenbergen

gebiedsvisie

visie op ontwikkelingen

opdrachtgever : gemeente Steenbergen
nummer : 703.00790900
datum : 14 november 2007

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst
auteur(s) : ir. J.J. van den Berg

Inhoud	1
1. Inleiding: visie op dynamiek	blz. 3
1.1. Sturend op weg	3
1.2. Procedures	3
1.3. Opbouw Gebiedsvisie	4
2. Analyse en dynamiek	5
2.1. Analyse	5
2.2. Dynamiek	5
3. Projecten in de gemeente	7
3.1. Visie	7
3.2. Woningbouw	9
3.3. Bedrijvigheid/glastuinbouw	9
3.4. Infrastructuur	10
3.5. Natuur	10
3.6. Recreatie en toerisme	11
4. Woningbehoefte	13
4.1. Vraagstelling	13
4.2. De eigen woningbehoefte	13
4.3. Woningbehoefte en AFC	13
4.4. Waterwijk en AFC	14

Kaartbijlage:

1. Gebiedsvisie Steenbergen – Visie op ontwikkelingen

1. Inleiding: visie op dynamiek

3

1.1. Sturend op weg

Noodzaak van een Gebiedsvisie

Door de aanleg van de A4 en de ontwikkeling van het Agro Food Cluster (AFC) bij Dinteloord komen er veel nieuwe ontwikkelingen af op de gemeente Steenbergen. Daarnaast zijn er de ontwikkelingen in de verschillende kernen, zoals nieuwbouw van woningen, de sanering van bedrijven en de ontwikkeling van nieuwe lokale bedrijventerreinen. Het college van burgemeester en wethouders heeft een Gebiedsvisie opgesteld om sturing aan deze ontwikkelingen te kunnen geven in een richting die voor de gemeente Steenbergen als geheel als positief wordt ervaren: bedreigingen worden zo kansen.

In de Gebiedsvisie worden de grote ontwikkelingen bij Steenbergen, Welberg en Dinteloord in een kader geplaatst. Deze zijn samen met de andere reeds bekende ontwikkelingen in deze kernen weergegeven.

A4 en aquaduct

Het besluit voor de aanleg van de A4 aan de westzijde van de kern Steenbergen heeft grote ruimtelijke consequenties. Er moeten nieuwe (rond)wegen worden aangelegd en onder andere wegen, zoals de oude provinciale weg, moeten worden heringericht. Dit biedt grote kansen voor de herontwikkeling van gebieden.

De gemeente kiest voor het realiseren van een aquaduct in plaats van een brug. Het aquaduct zorgt er voor dat de A4 minder overlast geeft voor Steenbergen (geluid, landschap etc). Het aquaduct maakt het ook mogelijk om Steenbergen als watersportstad te handhaven en nog verder te versterken.

Dynamiek in de gemeente

De A4 vormt een nieuwe grens voor de ontwikkeling van Steenbergen, de gebieden tussen de nieuwe A4 en de stad zullen daarom op termijn gaan veranderen. Het gemeentebestuur wil hier zorgvuldig mee omgaan en kansen benutten.

In de Gebiedsvisie worden keuzes aangegeven voor deze gebieden. Duidelijk is dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de gebieden verschillend zijn, net als de termijn waarop ze zullen gaan veranderen. Sommige gebieden kunnen op korte termijn worden omgevormd, andere gebieden pas op de langere termijn.

Glastuinbouw en agrarische industrie

Een belangrijke ontwikkeling is het AFC bij Dinteloord: glastuinbouw en agrarische gerelateerde bedrijvigheid. Er is een akkoord over 250 ha glas. De omvang van de agrarisch gerelateerde bedrijvigheid is nog niet definitief. De gemeente Steenbergen heeft hier wel een duidelijke mening over: alles boven de Noordlangeweg.

1.2. Procedures

Twee overeenkomsten

In de raadsvergadering van 29 november (vóór 1 december) 2007 moet de gemeenteraad besluiten nemen over twee bestuursovereenkomsten, die te maken hebben met de grootschalige ontwikkelingen in de gemeente: aquaduct-A4 en het AFC.

Voor het Aquaduct-A4 wordt een bestuurlijke overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en Rijkswaterstaat. Belangrijk punt in deze overeenkomst is een garantiestelling van 5 miljoen euro door de gemeente Steenbergen voor de aanleg van het aquaduct.

Daarnaast wordt voor het AFC een bestuurlijke overeenkomst afgesloten met de provincie. Het gaat hierbij onder andere om afspraken over extra woningen, die zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van het AFC en samenhangende aspecten.

Van Gebiedsvisie naar structuurvisie

De Gebiedsvisie wordt in de loop van 2008 uitgewerkt en vertaald in een formele structuurvisie voor de gehele gemeente. Hierin worden ook alle andere ontwikkelingen en kernen volwaardig meegenomen. Deze doorloopt ook de "normale" procedure conform de nieuwe WRO

1.3. Opbouw Gebiedsvisie

Een analyse van het landschap en de dynamiek in de verschillende deelgebieden van de gemeente is beschreven in hoofdstuk 2. De beoogde ontwikkelingen in de vorm van 50 projecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3 en weergegeven op kaartbijlage 1. In hoofdstuk 4 wordt de woningbehoefte geanalyseerd.

2. Analyse en dynamiek

5

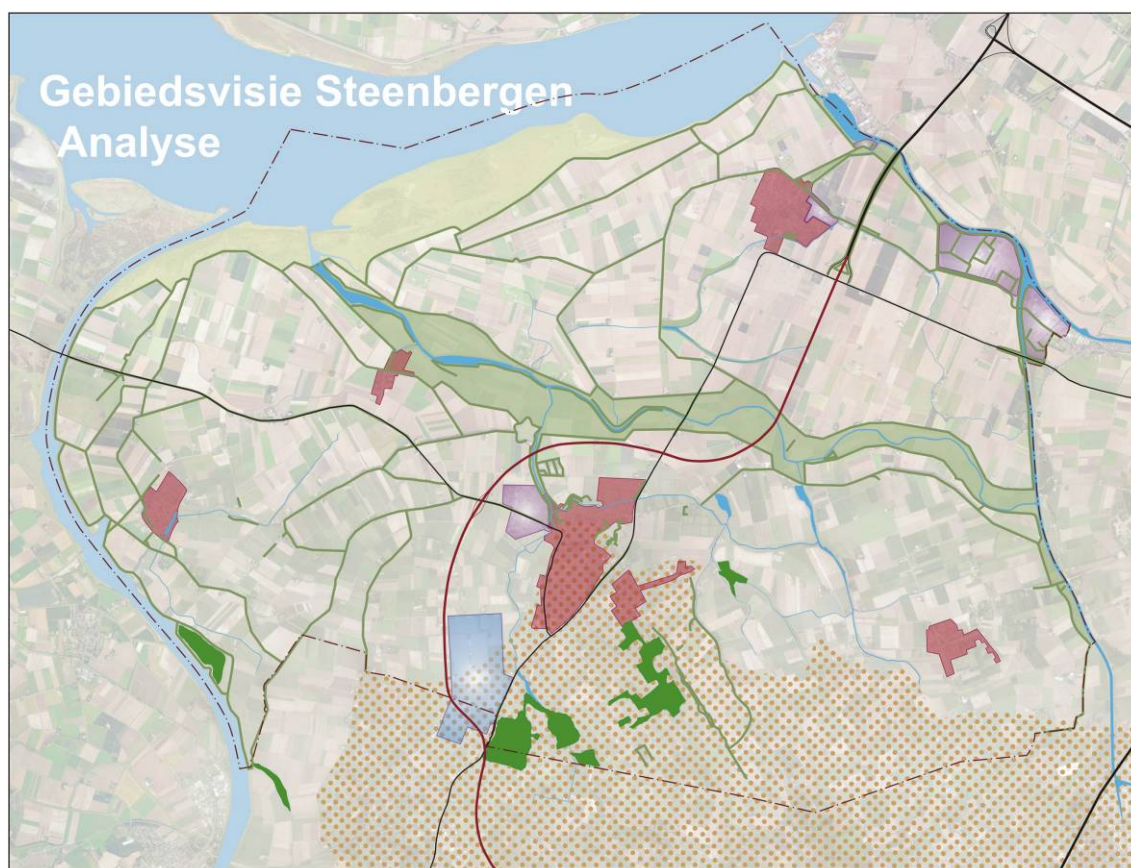
2.1. Analyse

Hoofdstructuur van het landschap

De gemeente Steenbergen heeft een polderlandschap van open agrarische gebieden met dijken en doorsneden door enige krekken. In het zuidelijke deel van de gemeente bestaat de bodem uit zandgronden met enkele bosgebieden.

De grootschalige zeekleipolders 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 zeekleigebied.

Naast landbouw is er ten zuidwesten van de kern Steenbergen een groot glastuinbouwgebied en zijn er drie grotere bedrijventerreinen. Historische elementen zijn de vestingwerken van Steenbergen en het fort Hendrikus. Op termijn slingert de A4 zich om de stad heen en komt ten zuiden van de stad op de zandgrond.



2.2. Dynamiek

Dynamiek in de gemeente

De ontwikkelingen die op de gemeente Steenbergen afkomen hebben grote invloed op het landschap. Het gemeentebestuur wil sturen waar ontwikkelingen worden toegelaten en waar niet. Grootschalige veranderingen zijn alleen mogelijk in de zone langs de Dintel en in de kern(randzone van) Steenbergen.

Steenbergen hoog dynamisch

Door de aanleg van de A4 worden er aan de noord- en westzijde van de stad Steenbergen agrarische gebieden afgesneden van het omliggende land. Functiewijzigingen zijn hier te verwachten, zeker als gebieden aansluiten op een bedrijventerrein of op de bestaande stad. Er wordt bewust omgegaan met deze potenties en verloedering van het landschap wordt door gericht lange termijnbeleid voorkomen.

Dintelzone hoog dynamisch

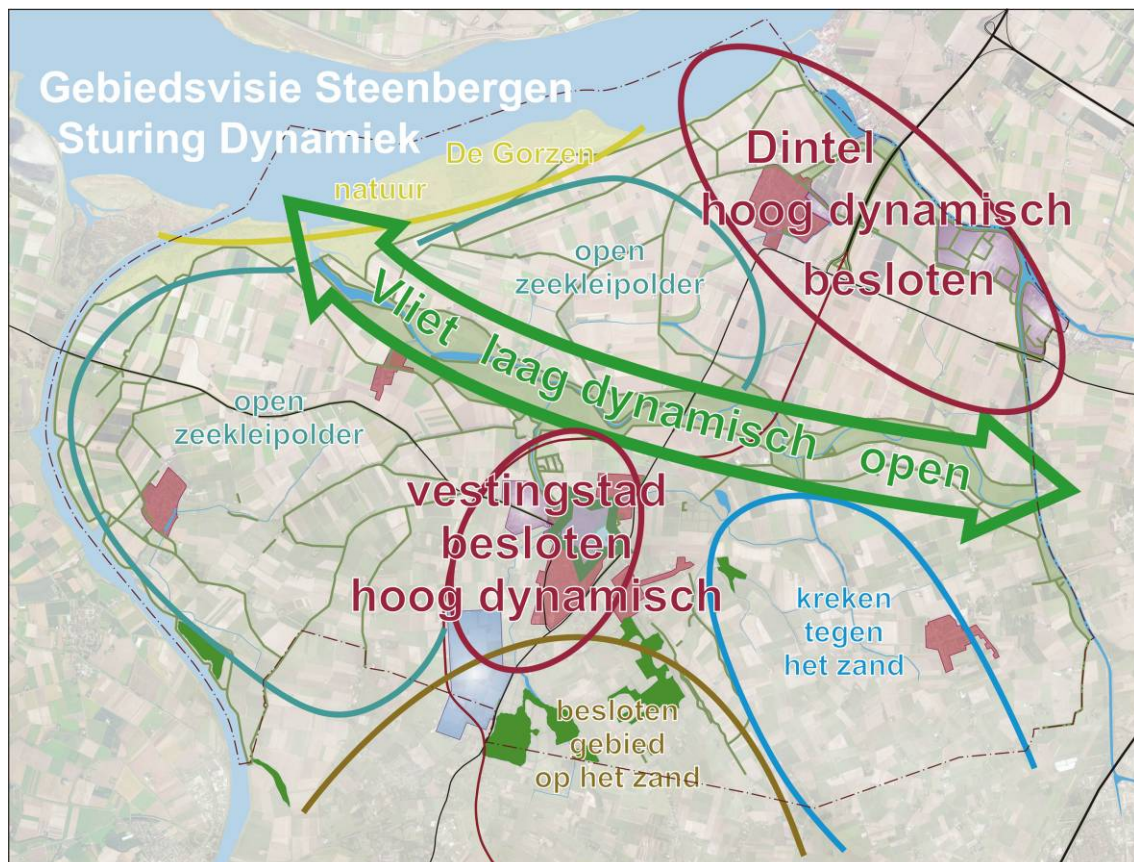
De zone langs de Dintel is nu ook al een hoog dynamisch gebied. Naast het terrein van de Suikerunie herbergt dit gebied het bedrijventerrein Dintelmond (gemeente Moerdijk) en een jachthaven. Ook hier zal de zone tussen de kern Dinteloord en de A4 geleidelijk van functie gaan veranderen. Ingezet wordt op woningbouw en lokaal gebonden bedrijven.

De Vliet laag dynamisch

Door de ontwikkelingen te sturen in omvang en locatie wordt er gestuurd op de dynamiek van functies en veranderingen in het landschap. De agrarische kleigebieden worden gekenmerkt door een lage dynamiek en een open landschap. Op het zand zijn de agrarische gebieden, door de aanwezige beplanting, juist besloten van karakter. De zone langs de Vliet is laag dynamisch. De belangen van waterbeheersing en waterberging zijn hier het belangrijkste en stellen randvoorwaarden aan andere functies.

Zeekleipolder en zand laag dynamisch

De open zeekleipolders en het besloten zandgebied zijn laagdynamisch. In de dorpen vinden relatief kleinschalige ontwikkelingen plaats ten behoeve van woningbouw en recreatie. Landbouw is de drager van deze gebieden.



3. Projecten in de gemeente

7

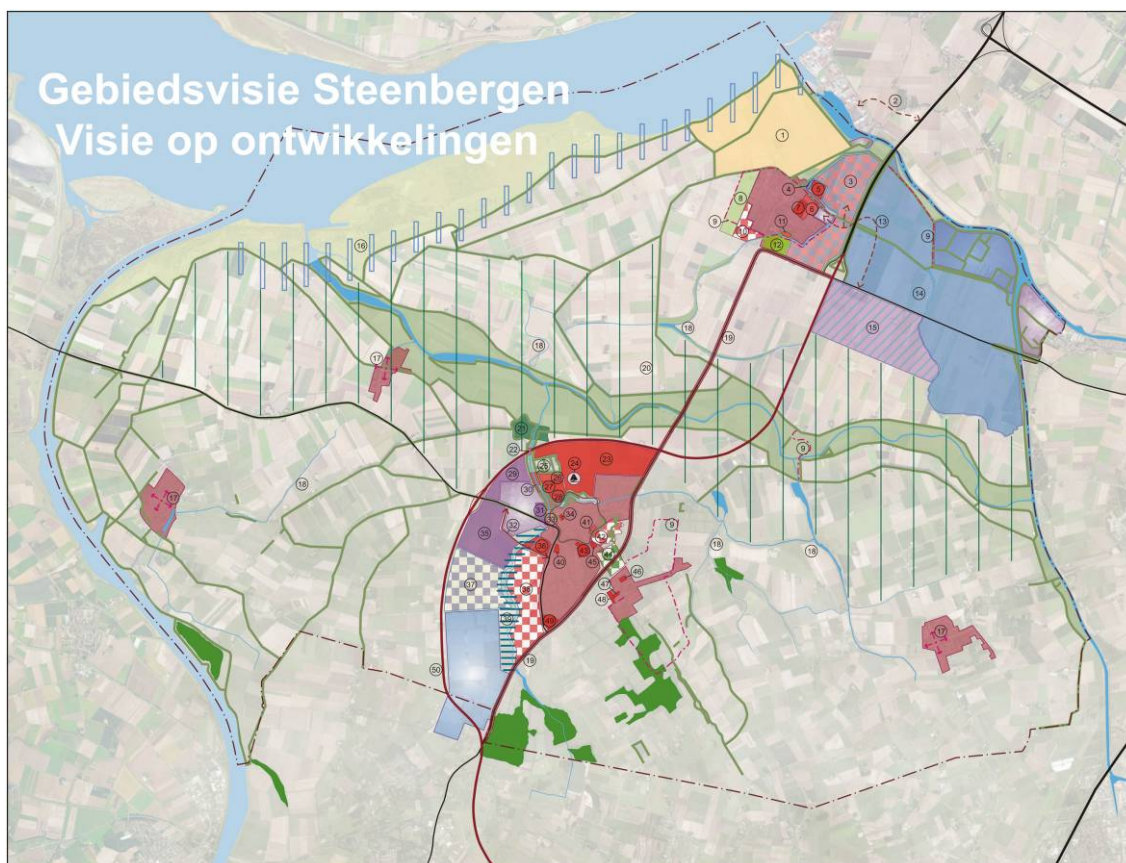
Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de gewenste ontwikkelingen in de gemeente Steenbergen. Naast een inhoudelijke toelichting wordt ook de fase van planvorming nader beschreven.

3.1. Visie

Op de kaart "Visie op ontwikkelingen", zie figuur en kaartbijlage, zijn de gewenste ontwikkelingen nader gelokaliseerd. Het betreft in totaal 50 projecten. Er zijn, gezien naar de planfase van het project, drie verschillende typen projecten:

- lopende projecten;
- geplande projecten;
- nieuwe projecten.



Lopende projecten:

Lopende projecten zijn projecten waarover al besluiten zijn genomen en die in uitvoering zijn of waarmee op korte termijn wordt gestart. Dit betreft de volgende projecten (de nummers verwijzen naar het bijbehorende gebied op de kaart):

- Landgoed Westcreecke (nummer 8 op de kaartbijlage);
- Sportveldencomplex Dinteloord: uitbreiding complex Noordlangeweg (nummer 12 op de kaartbijlage);
- Vliethaven Steenbergen: woonzorgcomplex (nummer 25 op de kaartbijlage);
- Buiten de Veste 1e fase: woningbouw (nummer 28 op de kaartbijlage).

Geplande projecten

Geplande projecten zijn woningbouwprojecten waarover besluiten zijn genomen en die in de gemeentelijke Woonvisie zijn opgenomen. De provincie is akkoord met deze projecten en realisatie zal de komende jaren plaats gaan vinden. Op de lijst zijn alleen de grotere projecten opgenomen met minimaal 25 woningen. Het betreft de volgende projecten:

- Sportveldencomplex Oost-Groeneweg: woningbouw (nummer 7 op de kaartbijlage);
- IJsbaan Dorus Rijkersstraat: 30 woningen (nummer 11 op de kaartbijlage);
- Buiten de Veste 2e fase: 100 woningen en school (nummer 27 op de kaartbijlage);
- Westhavendijk: 32 woningen ter vervanging van loodsen (nummer 30 op de kaartbijlage);
- Westdam 1: 50 appartementen (nummer 34 op de kaartbijlage);
- Julianastraat: 50 woningen (nummer 36 op de kaartbijlage);
- Burgemeester Van Loonstraat: 30 woningen (nummer 40 op de kaartbijlage);
- Kruitweg 25: woningen (nummer 41 op de kaartbijlage);
- Molenweg Ravelijnstraat: 100 woningen (nummer 43 op de kaartbijlage);
- Wouwsestraat: 25 woningen (nummer 45 op de kaartbijlage);
- Hoogstraat: 35 woningen (nummer 48 op de kaartbijlage).

Nieuwe projecten

Nieuwe projecten zijn projecten waarvan de planvorming nog niet (volledig) is afgerond of zelfs nog moet worden opgestart. Over deze projecten moeten nog besluiten worden genomen. Voor de gebieden die zijn aangeduid als transformatiegebieden wordt een ontwikkeling op de langere termijn voorgestaan. Vaak is voor deze gebieden duidelijk wat het gewenste toekomstige gebruik is. Soms zijn echter meerdere functies mogelijk en wordt er pas op termijn onderzocht wat op dat moment wenselijk is. De betreffende projecten zijn:

- Dintelpark: dag- en verblijfsrecreatie en natuurpark (nummer 1 op de kaartbijlage);
- Ontsluiting Dintelmond (nummer 2 op de kaartbijlage);
- Transformatiegebied Dinteloord Oost: woningbouw en lokale bedrijven (nummer 3 op de kaartbijlage);
- Haven Dinteloord: kwaliteitsverbetering (nummer 4 op de kaartbijlage);
- Dinteloord Noord-Oost: woningbouw (nummer 5 op de kaartbijlage);
- Herstructurering bedrijventerrein Molenkreek (uitbreiding gepland project 7 sportveldencomplex)
- Dinteloord Zuid-West: woningbouw met veel groen (nummer 10 op de kaartbijlage);
- Oostelijke rondweg Dinteloord: tracékeuze westelijk of oostelijk van A29 (nummer 13 op de kaartbijlage);
- AFC aanvullend zoekgebied M.E.R. provincie (nummer 15 op de kaartbijlage);
- Waterrand project (nummer 16 op de kaartbijlage);
- Wandel- en fietspaden nog te ontwikkelen (nummer 17 op de kaartbijlage);
- Kreekherstel overige kreken EVZ (nummer 18 op de kaartbijlage);
- De Vliet en polders landgoederen: natuur en extensieve (watergebonden) recreatie (nummer 20 op de kaartbijlage);
- Fort Henricus: restauratie (nummer 21 op de kaartbijlage);
- Aquaduct in samenhang met Waterwijk (nummer 22 op de kaartbijlage);
- Waterwijk: bijzonder woon- en recreatiegebied (23 op de kaartbijlage);
- Nieuwe jachthaven (24 op de kaartbijlage);
- Buiten de Veste 3e fase: woningbouw (26 op de kaartbijlage);
- Bedrijventerrein Reinierpolder Noord: uitbreiding (nummer 29 op de kaartbijlage);
- Reinierpolder: kansen watergebonden bedrijfsactiviteiten (nummer 31 op de kaartbijlage);
- Steenbergen Rondweg west (nummer 32 op de kaartbijlage);
- Bestaande haven en omgeving: revitaliseren (nummer 33 op de kaartbijlage);
- Steenbergen Reinierpolder zuid: uitbreiding bedrijventerrein (nummer 35 op de kaartbijlage);
- Transformatiegebied Steenbergen west: bedrijventerrein, waterberging en agrarisch gebruik (nummer 37 op de kaartbijlage);
- Steenbergen west: woningbouw (nummer 38 op de kaartbijlage);
- Lignedal: versterken EVZ (nummer 39 op de kaartbijlage);
- Vestingwerken (kern, zuid-oost): versterking vestingstructuur (nummer 42 op de kaartbijlage);

- Bufferzone Welberg-Steenbergen: recreatie, groen en sport (nummer 44 op de kaartbijlage);
- Voetbalveld Welberg: woningbouw en eventueel maatschappelijke functies (nummer 46 op de kaartbijlage);
- Bedrijfslocatie Kapelaan Kockstraat: 30 woningen (nummer 47 op de kaartbijlage);
- Brooijmansdreef: herstructurering bedrijfslocatie 70 woningen (nummer 49 op de kaartbijlage);
- Aanleg A4 (nummer 50 op de kaartbijlage).

3.2. Woningbouw

Naast het plan voor Waterwijk in Steenberg is de gefaseerde planvorming voor Buiten de Veste het enige grootschalige woongebied in Steenberg. In Dinteloord is zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde woningbouw voorzien.

Structuurschets Waterwijk

In de Structuurschets Waterwijk wordt de ontwikkeling van een bijzonder woongebied met jachthaven uitgewerkt. Het accent ligt daarbij op het nieuwe woongebied. Uit dit woongebied zal een opbrengst van € 5 miljoen moeten voortkomen die de gemeente bij moet dragen aan het aquaduct voor de A4.

Wonen aan het water

Essentie van de Structuurschets Waterwijk is het bieden van ruimte voor een realistisch en sterk planconcept. Dat betekent dat de voorkeur uitgaat naar de gecombineerde ontwikkeling van jachthaven en woongebied. Een belangrijke kwaliteit van deze wijk is wonen aan het water. Er is woningmarktonderzoek gedaan naar het concept van Waterwijk. Het is tevens bij marktpartijen getoetst. De conclusie hieruit is dat het concept van Waterwijk kansrijk is in de markt en dat de noodzakelijke opbrengst uit de woonwijk onder een aantal voorwaarden haalbaar is.

Structuurschets

De Structuurschets Waterwijk geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Waterwijk weer. Wat moet persé, wat kan, en wat kan niet. Op basis van deze uitgangspunten en randvoorwaarden moet het echte plan voor Waterwijk nog worden uitgewerkt.

Beeld van de wijk

Waterwijk kent een ruimtelijk concept met een schiereilanden en waterkastelen. In het verbindingsstuk met de Steenbergse Haven zijn woonboten of drijvende woningen mogelijk. Een groot deel van de woningen ligt aan water, zodat daar een privé-aanlegsteiger mogelijk is.

De woonlobben op de schiereilanden vormen het beeldbepalende deel van het woongebied. De lobben tonen veel variatie. De waterkastelen liggen los in het water. Parkeren op het binnenterrein blijft beperkt om een goede verblijfskwaliteit te maken en wordt daarom vooral onder de bebouwing gerealiseerd.

In het gebied is een jachthaven (inclusief parkeer- en opslagvoorzieningen voor de boten) met horeca en recreatieve voorzieningen (zoals een midgetgolfbaan) mogelijk. In het concept van Waterwijk is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied zoals het schootsveld van de voormalige vestingstad Steenberg. Tussen de bestaande stad Steenberg en Waterwijk is een parkgebied voorzien. Daarnaast wordt de ecologische verbindingszone ontwikkeld.

3.3. Bedrijvigheid/glastuinbouw

Nabij Dinteloord is de ontwikkeling van het Agro Food Cluster voorzien met glastuinbouw en agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. De exacte omvang van het bedrijventerrein en locatie

moet nog worden vastgesteld. In Steenbergen is de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Reinierpolder voorzien.

MER AFC

Voor de ontwikkeling van het AFC is door de provincie een zogenoemde milieueffectrapportage (m.e.r.) -procedure gestart. Recent zijn in het kader hiervan meerdere modellen + het MMA (Meest Milieuvriendelijk Alternatief) gepresenteerd. Binnenkort worden voorkeursvarianten opgesteld.

Noordlangeweg

Uitgangspunt voor de gemeente Steenbergen is dat de ontwikkeling van het AFC niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het open polderlandschap. Daarom is de gemeente van mening dat het zoekgebied van de provincie in ieder geval ingeperkt moet worden. Het gebied ten en westen van de Derriekreek en ten zuiden van de Noordlangeweg, zie gebiedsvisiekaart nr.15. Dit gedeelte is wel opgenomen in het zoekgebied voor het MER dat door de provincie wordt opgesteld. De gemeente streeft er tevens naar om de totale ontwikkeling te situeren ten noorden van de Noordlangeweg. Het zoekgebied ten zuiden van de Noordlangeweg kan indien dit noodzakelijk mocht zijn gebruikt worden voor waterberging. Dit streven is ingegeven door het feit dat de behoefte aan agrarisch gerelateerde industrie kleiner is dan aangenomen in de MER van de provincie.

Reinierpolder

Het gebied dat is aangegeven als Reinierpolder zuid (nummer 35 op de kaartbijlage) heeft een oppervlakte van circa 60 ha (bruto). In het uitwerkingsplan van de provincie voor de regio Steenbergen-Halderberge is een oppervlakte bedrijventerrein vastgesteld van 30 ha (bruto). Dit gebied zal dus gefaseerd worden ontwikkeld en in eerste instantie tot de vastgestelde oppervlakte van 30 ha. Er zal hierbij veel aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing en waterberging.

3.4. Infrastructuur

De aanleg van de A4 heeft grote gevolgen voor de wegenstructuur. De volgende projecten zijn gepland.

- Herinrichting van de N259. Deze omvat, naast het herinrichten van de weg en het aanliggende fietspad, het doortrekken van het fietspad tussen Steenbergen en Welberg en het realiseren van een gelijkvloerse kruising Welberg/Steenbergen.
- Ontsluiting Dintelmond. Een betere ontsluiting zal in overleg met de gemeente Moerdijk en Rijkswaterstaat worden uitgewerkt. De gemeente Steenbergen wil hiermee het sluipverkeer van vrachtwagens door de kern Dinteloord definitief oplossen.
- Ontsluiting bedrijventerrein Molenkreek. Doel is om door een betere ontsluiting via het AFC het vrachtverkeer uit de kern te weren.
- Rondweg West Steenbergen. Deze weg is noodzakelijk om de Burgermeester Van Loonstraat te ontlasten.

3.5. Natuur

De natuurwaarden binnen de gemeente worden verder versterkt door de realisering van:

- ecologische verbindingzones langs de kreken en in Waterwijk;
- natuurontwikkeling langs de Vliet;
- landgoederen langs de Vliet en de aangrenzende polders.

3.6. Recreatie en toerisme

De versterking van recreatie en toerisme is een van de speerpunten van het gemeentelijke beleid. Deels betreft dit relatief kleinschalige ontwikkeling, maar daarnaast zijn er ook enige grote projecten, zoals de jachthavens en de ontwikkeling van het Dintelpark. Er zijn veel initiatieven die de gemeente ondersteunt. Dit betreft:

- ontwikkelen van Dintelpark: dag- en verblijfsrecreatie in combinatie met een natuurpark;
- revitaliseren van de jachthaven Dinteloord;
- revitaliseren van de jachthaven Steenberg;
- ontwikkelen van een nieuwe jachthaven in "Waterwijk";
- ontwikkelen van netwerken van wandel- en fietspaden rond de kernen;
- ontwikkelingen langs de Vliet.

4. Woningbehoefte

13

4.1. Vraagstelling

Op inzicht te krijgen in de kansrijkheid van woningbouwprojecten en in het bijzonder de Waterwijk is een woningmarktanalyse uitgevoerd.

- Hoe past Waterwijk in het kwantitatieve en kwalitatieve beleidskader?
- Wat zijn de woningmarktconsequenties van de ontwikkeling van een Agro Food Cluster in de gemeente? Hoe verhoudt de ontwikkeling van een Waterwijk zich tot concurrerende projecten in de omgeving?
- Aan welke doelgroepen kan worden gedacht voor de Waterwijk, en wat zijn randvoorwaarden vanuit de markt?

Deze vragen stonden centraal in de uitgevoerde marktverkenning. De belangrijkste uitkomsten en conclusies van de verkenning zijn in het navolgende samengevat.

4.2. De eigen woningbehoefte

De eigen woningbehoefte van de gemeente Steenberg tot 2015 is vastgelegd de Woonvisie Steenberg (vastgesteld in december 2006). De berekende woningbehoefte tot 2015 (750 - 900 woningen) wordt geheel door de woningbouwplanning zoals deze ook al in de Woonvisie is voorzien. De eigen woningbehoefte tussen 2015 en 2020 wordt in geschat op circa 300 woningen. Ook deze behoefte wordt voor een substantieel deel afgedekt door de woningbouwplanning zoals voorzien in de Woonvisie (onder andere Buiten de Veste 3^e fase).

4.3. Woningbehoefte en AFC

Rekening moet worden gehouden met optie van ontwikkeling van een Agro Food Cluster West-Brabant. Dit zal op grond van de uitgangspunten van de initiatiefnemer naar verwachting bestaan uit:

- ontwikkeling van een glastuinbouwgebied van 250 ha;
- herontwikkeling van bestaande terreinen van de Suikerunie: 40 á 60 ha;
- ontwikkeling van een nieuw terrein van circa 120 ha bruto in 2 fasen: 60 ha bruto te ontwikkelen en 60 ha bruto als 2^e fase te ontwikkelen wanneer blijkt dat dit noodzakelijk is..

Realisatie van de hier bedoelde ontwikkelingen heeft belangrijke consequenties voor werkgelegenheid en woningbehoefte en woningmarkt.

De implicaties van een nieuw glastuinbouwcomplex op de woningbehoefte zijn in het kader van de Woonvisie Steenberg reeds in beeld gebracht. Rekening moet worden gehouden met een extra op de gemeente Steenberg gerichte woningbehoefte van 250 woningen in de periode tot 2020.

De mogelijke consequenties voor de werkgelegenheid en voor de Steenbergse woningmarkt van de andere onderdelen van het Agro Food Cluster West-Brabant (AFC) zijn onderbouwd in het rapport Marktverkenning Waterwijk.

Rekening moet worden gehouden met (tenminste) een extra op de gemeente Steenberg gerichte woningbehoefte van 600 á 750 woningen in de periode tot 2020 als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de andere onderdelen van het Agro Food Cluster West-Brabant. Daarbij is ervan uitgegaan dat tot 2020 niet alles, maar alleen de eerste fase van 60 ha bruto = 40 ha netto daadwerkelijk zal zijn ontwikkeld.

De totale claim voor extra woningbouwmogelijkheden tot 2020 in relatie de AFC-ontwikkeling inclusief de glastuinbouwontwikkeling komt daarmee uit op (250 + 600 á 750 =) 850 á 1.000 woningen.

Opvang tijdelijke arbeidskrachten

Aandachtspunt in het beleid is de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Met name in de tuinbouw is rekening te houden met een aanzienlijk aantal seizoensarbeidskrachten of andere tijdelijke arbeidskrachten. De huidige praktijk leert dat deze arbeidsvraag voor een deel wordt ingevuld door buitenlanders (waaronder Oost Europese arbeidskrachten), die huisvesting behoeven. Tot dusver worden hiervoor oplossingen gevonden door de inzet van niet-permanente verblijven zoals zomerhuizen, caravans e.d. Bij ontbreken van voldoende geschikte accommodatie ontstaat er druk op de permanente woningvoorraad: groepsgewijs verhuren van permanente woningen.

Met de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwcomplex in de gemeente zal ook de behoefte aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten verdere toenemen. Op grond van onderzoek en ervaringen elders is rekening te houden met 2 fte¹⁾ aan tijdelijke arbeidskrachten. Ten dele gaat het om mensen die al wonen in gemeente of regio (scholieren, studenten, huisvrouwen enz.) Ten dele zullen buitenlandse arbeidskrachten (onder andere Oost Europa) worden ingezet. Uitgaande van 50% inzet van buitenlandse arbeidskrachten moet bij 250 ha glas rekening worden gehouden met een huisvestingsaccommodatie voor 250 personen.

4.4. Waterwijk en AFC

Waterwijk zonder AFC

Ontwikkeling van de Waterwijk met (maximaal) 750 woningen zonder AFC-ontwikkeling (wel 250 ha glas, maar geen agrarisch bedrijventerrein) betekent dat Waterwijk vooral gericht zal zijn op een (boven)regionale markt.

Potentiële doelgroepen vanuit de zuidvleugel van de Randstad zijn onder meer rust en ruimte zoekers, high professionals, (pre)pensionada's en leisure seekers. Verder biedt het watergerelateerde woonmilieu uitstekende kansen voor deeltijdwonen. Voorwaarde voor het aanboren van de bovenregionale markt is een onderscheidend karakter van het woongebied:

- watergerelateerd woonmilieu;
- combinatie met diep vaarwater.

Vanwege een aantal "unique selling points" biedt de Waterwijk goede kansen in de bovenregionale markt. Woningaanbod met deels vergelijkbare woonmilieus zit het komende tijdvak (tot 2020) vooral in de planning in Bergen op Zoom (Bergse haven en Markiezaat).

Er zijn echter duidelijke verschillen tussen de Waterwijk en het Bergse aanbod. Onderscheidende kenmerken van Steenberg en de Waterwijk zijn: kleinschaligheid, landelijk/dorps karakter en nabijheid en uitstekende ontsluiting ten opzichte van zuidvleugel Randstad.

Samenvattend heeft de Waterwijk uitstekende bovenregionale potenties voor woonconsumenten vanuit de zuidvleugel van de Randstad die op zoek zijn naar rust en ruimte en een landelijk woonmilieu. Fasegewijs ontwikkelen met een goede marketing is noodzakelijk om het beoogde project te doen slagen: indicatie 50 tot maximaal 75 woningen per jaar.

Waterwijk met AFC

Bij realisatie van de AFC-ontwikkeling (1^e fase bedrijventerrein) neemt de betekenis van de Waterwijk voor de lokale markt aanzienlijk toe. De met de AFC-ontwikkeling samenhangende werkgelegenheidsgroei leidt tot een extra op de gemeente Steenberg gerichte woningbehoefte van (tenminste) 850 à 1050 woningen tot 2020. Op deze extra woningbehoefte als gevolg van het AFC kan worden ingespeeld door een gedifferentieerd woningaanbod in Dinteoord (inbreiding en uitbreidingslocatie) en Steenberg-Stad (Waterwijk). Naar verwachting kan meer dan 60% van Waterwijk in deze situatie worden ingevuld vanuit de lokale woningmarkt/de eigen woningbehoefte. Het effect van Waterwijk op de bovenregionale markt en dus op andere projecten die zich richten op de bovenregionale markt zal in deze situatie zeer beperkt zijn.

¹⁾ Fte=full time equivalent

Waterwijk en AFC-ontwikkeling: kwantitatief kader

Eigen woningbehoefte tot 2015 afgedekt door huidige woningbouwplanning

Behoeftes/programmatisch kader tot 2020

Resterende eigen woningbehoefte tot 2020	300 won.
Woningbehoefte i.r.t. glastuinbouwcomplex	250 won.
Woningbehoefte i.r.t. overige AFC-ontwikkeling	<u>600 á 750 won.</u>

Totaal aanvullende (lokale) behoefte 1.150 á 1.300 won.

Aanvullend aanbod/plancapaciteit

Buiten de Veste 3 ^e fase	100 won.
Waterwijk (maximaal)	750 won.
Dinteloord (minimaal).	250 won.
Overige kernen	<u>50 won.</u>

Totaal 1.150 won.

Saldo (kwantitatieve ruimte) tot 2020 0 á 150 woningen

Conclusie:

Waterwijk past volledig in het kwantitatieve kader er van uitgaande dat een aanzienlijk deel van de extra woningbouwclaim als gevolg van de AFC-ontwikkeling wordt toegerekend aan Steenbergen-Stad.

