

Beleidskader woningbouw

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk gesteld voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid en verdeling van de ruimte voor wonen en werken en daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgaven in bestaand bebouwd gebied moeten in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen, gelijktijdig of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland omvat het ruimtelijk beleidskader van de Provincie Zeeland. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het daarin vastgelegde provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. Om tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te verhogen is met de daarin vastgelegde provinciale woonvisie onder andere een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma. Om zorgvuldig ruimtegebruik te concretiseren hebben gemeenten de taakstelling 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding).

Studie organische groei Heikant (2002)

In vervolg op en naar aanleiding van het beleid en het pilotproject "Organische groei dorpen Zeeland" (2001) van de provincie Zeeland heeft het gemeentebestuur eind 2001 er voor gekozen studies organische groei voor alle kernen van de toenmalige gemeente Hulst op te stellen. Dit heeft onder andere geresulteerd in de Studie organische groei Heikant (12 november 2002).

Uit de Studie organische groei Heikant is naar voren gekomen dat in beginsel verschillende locaties in aanmerking kunnen komen voor uitbreiding van de woningvoorraad. In de studie wordt onderscheid gemaakt in herstructureringslocaties, structuurversterkende locaties, structuurvernieuwende locaties en structuurneutrale locaties.

Diverse bedrijvenlocaties zijn in deze studie aangemerkt als potentiële herstructureringsgebieden: dit betreft locaties aan of nabij de Polenlaan (waaronder het voormalige Sagroterrein) en de in dit bestemmingsplan voorliggende grootschalige bedrijfslocatie aan de Julianastraat (achter de woningen 66-84).

Ontwikkelingsvisie Hulst (2004)

De ontwikkelingsvisie Hulst bevat een inventarisatie van de gebiedskenmerken, problemen, kansen en initiatieven voor het gehele grondgebied van de gemeente. Deze inventarisatie mondt uit in een kansenkaart waarin de potenties en kansen voor de gehele gemeente zijn weergegeven. De ontwikkelingsvisie is voor het gehele gemeentelijk grondgebied het gemeentelijke kader waaraan nieuwe en reeds bestaande initiatieven kunnen worden getoetst en waarop het toekomstige beleid kan worden gebaseerd.

Voor Heikant worden kansen gezien in:

- versterking van de woonfunctie en de kwaliteit van de kernen door optimalisatie van de bestaande woningvoorraad en het stimuleren van renovatie en inbreiding;
- diversificatie van het woningaanbod, bijvoorbeeld door landhuizen of "wonen aan water";
- alternatieve woonfuncties zoals seniorenwoningen, woon-zorg, benutting vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen, etcetera;
- verbetering van de beeldkwaliteit in de kernen als basis voor vitale dorpen;
- herbenutting van vrijkomende bedrijfslocaties;
- concentratie van nieuwvestiging en grotere bedrijven in de omgeving van Hulst (mede gezien de functie van Hulst als dragende kern voor wonen).

Gemeentelijke woonvisie (2005)

Hulst wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving. Het gemeentebestuur zet in op een integraal beleid gericht op onder andere het behouden en werven van inwoners, aandacht voor alle doelgroepen en het verbeteren van de woonkwaliteit. Hierbij wordt onder andere ingezet op:

- het bieden van mogelijkheden en aantrekkingskracht voor kandidaten van buiten de gemeente en provincie;
- bouwlocaties in bestaand bebouwd gebied ontwikkelen door middel van herstructurering en inbreiding;
- mogelijkheden bieden van voor bijzondere woonwensen (woonmilieus en woningen);
- zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Voor Heikant is voorts het scenario "Selectieve groei" van toepassing. In het algemeen is het bij dit scenario behorende uitvoeringsprogramma gericht op het volgende.

- Woningbouw voor de lokale woningbehoefte.
- Versterken woonkwaliteit en woonomgeving door ontwikkeling van herstructurerings- en inbreidingslocaties.
- Zoeken naar nieuwe woningbouwlocatie(s) in aansluiting op bestaand bebouwd gebied, passend bij de aard en omvang van de kern.
- Waarborgen van basisvoorzieningen.

Bestemmingsplan Heikant (2008)

In het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Heikant zijn woningbouwmogelijkheden op diverse verspreid over de kern gelegen locaties beleidsmatig vastgelegd. Aangegeven is onder andere dat woningbouw vooral is gewenst op die locaties waar woningbouw een kwalitatieve bijdrage levert aan verbetering van de ruimtelijk-functionele situatie, versterking van de stedenbouwkundige samenhang en / of opheffing van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld in geval van bedrijfsverplaatsing). Woningbouw kan in dergelijke gevallen een economische drager zijn voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling. Daarnaast kan woningbouw een duurzame nieuwe functie zijn voor terreinen waarvan de agrarische of bedrijfsfunctie is beëindigd of waarvan vaststaat dat er voor de bedrijfsvoering geen toekomstperspectief is. In dit verband wordt herontwikkeling met woningbouw voorgestaan van onder andere de grootschalige bedrijfslocaties in de noordelijke randzone. In het

bijzonder betreft dit de bedrijvenlocatie (en omgeving) van het garagebedrijf Kant en het loonbedrijf Strooband: via een wijzigingsbevoegdheid zijn op deze locatie 8 vrijstaande woningen op zeer grote kavels mogelijk.

Planningslijst woningbouw

In de gemeentelijke planningslijst voor woningbouw wordt voorzien in de voorliggende ontwikkeling van 14 woningen.