

Ladder voor duurzame verstedelijking project Groote Kreek 2

Onderbouwing

Definitief

7-12-2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Omschrijving locatie en beleid.....	2
1.1 Omschrijving plan.....	2
1.2 Moet er worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking?	3
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2. Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied.....	5
2.2 Kwantitatieve woningbehoefte	6
2.3 Kwalitatieve woningbehoefte.....	7
2.3 Conclusie woningbehoefte	10
2.4 Bouw buiten bestaand stedelijk gebied	11

Hoofdstuk 1. Omschrijving locatie en beleid

1.1 Omschrijving plan

De wijk Groote Kreek I is jaren geleden ontwikkeld en inmiddels volledig bebouwd. Alle woningen zijn bewoond (met uitzondering van frictieleegstand). Gezien de aantrekkende economie en toenemende kwantitatieve vraag naar woningen wenst de gemeente Hulst de wijk Groote Kreek I uit te breiden. Hierbij hoort het realiseren van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het aanbod van de woningen moet worden afgestemd op de huidige en toekomstige woonwensen. De wijk wordt hét voorbeeld van een toekomstbestendige en energie neutrale wijk, met aandacht voor klimaatadaptatie, waar energie duurzaam wordt opgewekt en waar de woningen 'nul-op-de-meter' zijn. De gronden ten zuiden van Groote Kreek I zullen hiervoor de basis vormen. Op de locatie worden maximaal 133 woningen beoogd, waarvan maximaal 35 zorgwoningen en maximaal 101 koopwoningen.

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. De exacte invulling en aantal woningen per fase wordt afhankelijk van de vraag tijdens afzet exact ingevuld. Zoals eerder vermeld is er sprake van een bijzondere woonwijk die volledig is afgestemd op de vraag van de toekomst. Aangezien de ontwikkelingsfase naar verwachting over een middellange periode zal plaatsvinden is flexibiliteit in de planopzet gewenst. Centrale doelstelling is om door complementaire nieuwbouw doorstroming en dynamiek in de lokale woningmarkt te creëren.



Figuur 1: projectlocatie Groote Kreek 2 (oranje arcering)

1.2 Moet er worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij projecten vanaf twaalf woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en er is sprake van nieuwe woningbouw. Voor het project Groote Kreek 2 is een laddertoets noodzakelijk.

In de laddertoets moeten een aantal aspecten worden onderbouwd¹:

1. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet worden bepaald of regionale afstemming nodig is.

Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de geprognosticeerde lange termijn woningbehoefte, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Naast kwantitatieve aspecten spelen ook kwalitatieve aspecten een rol bij de beschrijving van de behoefte. Er kan vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

3. Waarom wordt er, in dit geval, gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Initiatieven voor kwalitatief goede plannen kunnen op basis van de Ladder doorgang vinden. Een deugdelijke en valide motivering van de ontwikkeling is daarbij cruciaal. De gemeenteraad kan een mogelijke toekomstige toename van leegstand (in bepaalde woonsegmenten) door een nieuw initiatief aanvaardbaar achten, gelet op de zwaardere wegende positieve gevolgen van de beoogde ontwikkeling. Het huidige woningleegstandspercentage in de gemeente Hulst bedraagt 2%.

¹ Infomill ladder voor duurzame verstedelijking (infomill.nl)

(Landelijke monitor leegstand, CBS 2023²). Zij maakt hieromtrent een politiek-bestuurlijke afweging. Zo kan er een doorslaggevend gewicht worden toegekend aan een transformatie van een bepaald plangebied naar een gebied met kwalitatief goede voorzieningen en een hoogwaardig woon- en werkmilieu. Dit vergt wel een inventarisatie van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de leegstand én een oordeel over de aanvaardbaarheid van die effecten. Dit samen maakt de motivering die benodigd is bij het toetsen van de initiatieven aan de Ladder.

1.3 Leeswijzer

In dit document wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In Hoofdstuk 1 is behandeld waarom een toetsing aan de ladder noodzakelijk is voor de voorgenomen ontwikkeling. In Hoofdstuk 2 worden de resultaten van de toets behandeld, waarbij in paragraaf 2.1 het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald. In de navolgende paragrafen 2.2, 2.3 en 2.4. is de behoefte aan voorgenomen ontwikkeling aangetoond. Paragraaf 2.5 licht toe waarom de ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied is gepland.

² CBS, Landelijke monitor leegstand, Woningleegstand (%) na energiecorrectie, 2023

Hoofdstuk 2. Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderbouwing van de woningbehoefte. Het is van groot belang daarbij naar de actuele prognoses te kijken, omdat deze een ander beeld kunnen vertonen dan de cijfers die voor eerdere kaders zijn gehanteerd. De Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose Zeeland 2022 zijn hierbij leidend. Allereerst wordt het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald op basis van verhuisbewegingen, waarna de kwantitatieve woningbehoefte wordt bekeken. Tot slot wordt de kwalitatieve woningbehoefte geduid.

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het ruimtelijk verzorgingsgebied vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De belangrijkste indicator hiervoor is de analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen gemeente(n). Hieruit blijkt dat ruim 56% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond.

Tabel 2.1: Verhuisde personen naar de gemeente Hulst, 2018 tot 2023

	Aantal	%
Totaal verhuisd binnen gemeente Hulst	6714	56%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Hulst (binnenland)	3361	28%
• <i>Waarvan uit Zeeuws-Vlaanderen</i>	1522	13%
• <i>Waarvan uit overig Provincie Zeeland</i>	264	2%
• <i>Waarvan uit studentensteden</i>	767	6%
• <i>Waarvan uit overig Nederland</i>	808	7%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Hulst (buitenland)	1960	16%
• <i>Waarvan uit België</i>	1251	10%
Totaal	12035	100%
* Onder de studentensteden worden verstaan: Breda, Tilburg, Eindhoven, Utrecht, Leiden, Delft, Amsterdam, Nijmegen, Rotterdam, Middelburg, Gent en Antwerpen. 65% van het aantal personen uit de studentensteden valt in de jongere leeftijdscategorie (20-35 jaar)		

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de woningmarkt primair lokaal georiënteerd is en de grootste vraag vanuit de gemeente afkomstig is. De tweede grootste instroom is vanuit de omliggende regio. Zeeuws-Vlaanderen & Vlaanderen kunnen als regio kunnen worden beschouwd. 91% van de instroom uit Zeeuws-Vlaanderen is afkomstig uit de buurgemeente Terneuzen; de instroom vanuit de gemeente Sluis is, met 'slechts' 111 personen in de afgelopen vijf jaar, verwaarloosbaar. De instroom vanuit deze twee regio's is onderdeel van de migratie en hiermee is rekening gehouden in de aannames voor toekomst in de Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose Zeeland 2022.

Ten derde verdient de groep personen uit de studentensteden, jongeren, bijzondere aandacht. Circa twee derde van het aantal personen uit de studentensteden heeft een leeftijd van tussen 20 en 35 jaar. Het overgrote deel van deze groep kan getypeerd worden als terugkerende afgestudeerden. Na hun studie keert een deel van de jongeren terug naar de gemeente Hulst om te wonen en werken.

Gezien de toenemende vergrijzing van de bevolking in de gemeente en regio, is het van groot belang deze groep van passende huisvesting te voorzien om de toekomstige leefbaarheid niet in het geding te laten komen. Nieuwbouw is relatief duur. Echter, de gemeente Hulst kenmerkt zich door een relatief betaalbare bestaande woningvoorraad (gemiddelde WOZ waarde 2023 €277.000). Door woningen aan het eind van de keten toe te voegen en hierdoor bewoners van deze betaalbare woningen door te laten stromen wordt deze betaalbare voorraad vrijgespeeld voor onder andere deze terugkerende jongeren.

Conclusie

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de woonwijk Groote Kreek 2 bestaat primair uit:

- Gemeente Hulst

Daarnaast behoren ook tot het ruimtelijk verzorgingsgebied:

- Gemeente Terneuzen;
- Vlaanderen (België);
- Overige Nederlandse gemeenten, met name de Nederlandse studentensteden

2.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor Grote Kreek II hangt samen met het bepalen van de woningbehoefte. In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht aan de hand van de groei van het aantal huishoudens.

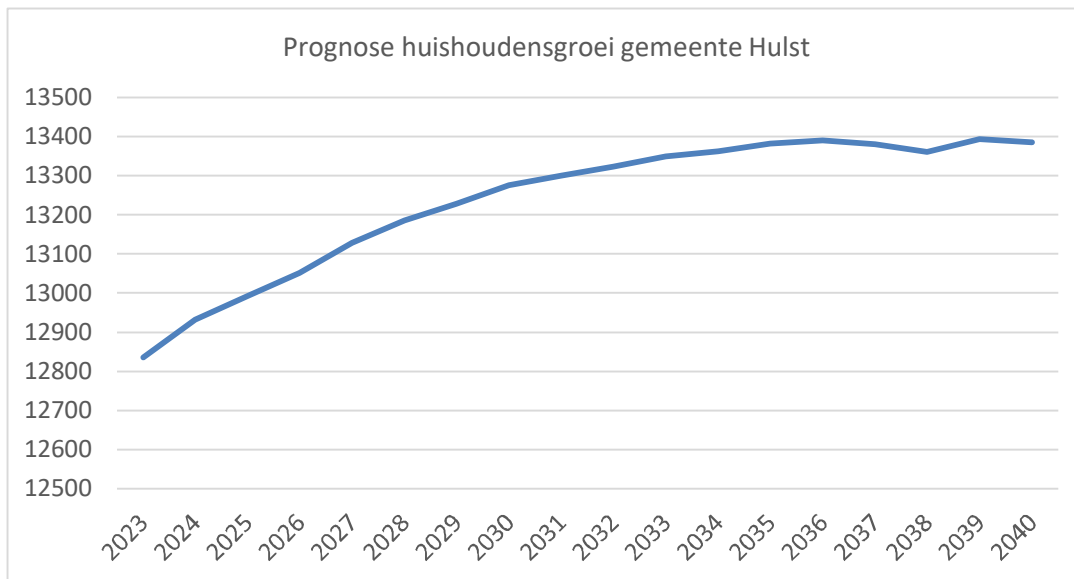
Voor Groote Kreek 2 fase 1 staan 133 woningen op het programma, waarvan maximaal 35 zorgwoningen en maximaal 101 grondgebonden koopwoningen.

Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling gemeente Hulst

De gemeente Hulst groeit, ondanks het sterfteoverschot, sinds 2016 in inwoner- en huishoudensaantal. Dit is met name te wijten aan de instroom van buiten de gemeente. De gemeente Hulst telde op 1 januari 2023 27596 inwoners en 12836 huishoudens (CBS, 2023).

Verwachte kwantitatieve woningbehoefte

De toekomstige kwantitatieve woningbehoefte wordt gebaseerd op de Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose Zeeland 2022. Uit de prognose blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente groeit met 439 in de periode tot 2030. De prognose is ook gehanteerd als onderlegger voor de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2022. In de periode na 2030 zal er tevens sprake zijn van een verdere toename van het aantal huishoudens. De groei van het aantal huishoudens zit met name in de groei van het aantal oudere huishoudens (65+).



Tabel 2.2: Prognose huishoudensgroei gemeente Hulst

Conclusie

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er, als gevolg van de groei in het aantal huishoudens, sprake is van een woningbehoefte. De groei wordt met name veroorzaakt door de groei van het aantal oudere huishoudens.

Huidige plancapaciteit en woningbehoefte

Om te bepalen of er binnen de woningbehoefte ruimte is voor de realisatie van 133 woningen is het van belang ook te kijken naar de huidige plancapaciteit en toekomstige sloop van woningen. Het Dashboard Ladderruimte Zeeuws-Vlaanderen is leidend in het bepalen van de beschikbare ruimte voor woningbouw binnen gemeente. Om in de woningbehoefte te voorzien, en rekening houdend met zachte plannen waarvoor reeds ladderruimte is gereserveerd, is in de periode tot 2030 nog een uitbreidingsbehoefte van 217 woningen (peildatum 6 december 2023). De 133 woningen op de locatie Groote Kreek 2 zijn reeds opgenomen in de gereserveerde zachte plancapaciteit.

Conclusie

Op basis van de kwantitatieve woningbehoefte en rekening houdend met harde en zachte plancapaciteit wordt geconcludeerd dat er ruimte is voor toevoeging van 133 woningen op de Groote Kreek 2.

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In de gemeente Hulst stijgt de komende jaren het aantal huishoudens sterker dan het aantal inwoners. Als gevolg van deze huishoudensgroei en door vestiging van nieuwe inwoners groeit de komende jaren de woningbehoefte. Nieuwbouw is nodig met het oog op de toename van het aantal huishoudens en om meer variatie te creëren in het woningaanbod. Hierdoor worden meer mogelijkheden gecreëerd voor huishoudens in de gemeente om de wooncarrière te kunnen doorlopen. Tegelijkertijd is er sprake van een toenemende groep ouderen die momenteel veelal in een grondgebonden woning woont die niet aan hun woonwensen voldoet.

Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019

Het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019 (hierna: KWOZ) schetst een beeld van de huidige woningvoorraad in de gemeente Hulst in relatie tot de toekomstige huishoudensontwikkeling. Hieruit blijkt dat er, door de toenemende groep senioren, op termijn vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Op basis van cijfers over de woonsituatie van senioren in Nederland is het aannemelijk dat een groot deel van deze senioren zelfstandig zal (blijven) wonen indien de woning hen daartoe in staat stelt. De toename van het aantal seniorenhuishoudens gaat gepaard met een vraag naar voor oudere huishoudens passende woningen (KWOZ).

Het KWOZ stelt dan ook dat de woningbehoefte zich primair bevindt binnen de nultredenwoningen. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur, vrijesectorhuur en *ruimere koopwoningen*. Momenteel zijn er te weinig grondgebonden koopnultredenwoningen in de duurdere klasse beschikbaar in de gemeente. Daarnaast zijn er ook zeer beperkt plannen en bouwgrond binnen de gemeente Hulst waar deze grondgebonden nultredenkoopwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Het plan Groote Kreek 2 voorziet in deze behoefte door middel van het toevoegen van seniorenwoningen en grondgebonden koopnultredenwoningen in de duurdere klasse. Een klein deel grondgebonden rijwoningen is noodzakelijk en gewenst, zodat er sprake is van een gewenste mix van bewoners wat de leefbaarheid ten goede komt. Het plan is hiermee een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en voorziet in de kwalitatieve behoefte.

Aanbod vrije kavels

Er zijn in de kern Hulst geen vrije kavels beschikbaar en ook in de afgelopen jaren is er in zeer beperkte mate bouwgrond te koop aangeboden voor zelfbouw. Door als gemeente hierop, in lijn met de Woondeal, regie te pakken en bouwgrond beschikbaar te stellen voor zelfbouw, wordt er in deze behoefte voorzien.

Er zijn huishoudens waarbij de huidige woning niet meer aan de woonwensen voldoet en waardoor men, met het oog op de toekomst, wil doorstromen naar een woning die naar eigen wens gerealiseerd kan worden. De gemeente Hulst ontvangt vaak vragen over verkoop van vrije kavels voor zelfbouwoningen. Vrijwel alle zachte en harde plannen waar seniorenwoningen staan gepland bevatten appartementen. Dit segment ontbreekt nog in de kern Hulst.

Monitoring en bijsturing

Zoals aangegeven wordt het plan gefaseerd uitgevoerd. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is dat circa 60% bestaat uit vrije kavels en de overige 40% uit projectbouw. De projectbouw bestaat voornamelijk uit seniorenwoningen en rijwoningen. In het bestemmingsplan is er sprake van flexibiliteit zodat de exacte invulling en het aantal woningen per fase op moment van ontwikkeling kan worden afgestemd op de behoefte op dat moment. Op deze manier is bijsturing richting de kwalitatieve behoefte ten tijde van realisatie mogelijk.

Doorstroming en vrijspelen betaalbare bestaande voorraad

De komende jaren blijft Hulst, ondanks het sterfteoverschot, groeien qua inwoneraantal. Een belangrijke factor daarbij is de instroom van buiten de regio die zorgt voor een bevolkingstoename. De instroom vanuit Vlaanderen (jongere huishoudens) en terugkerende jongeren zijn twee belangrijke groepen in deze migratiestroom. Om de leefbaarheid op peil te houden en toenemende vergrijzing op te vangen is het met name belangrijk om in de behoefte van deze doelgroep te voorzien en aan de gemeente Hulst te binden.

Bijna 40% van alle huishoudens die vanuit België in Zeeland zijn komen wonen, landen in een betaalbare grondgebonden koopwoning (KWOZ). Het feit dat instroom vooral plaatsvindt naar betaalbare woningen hangt naar verwachting mede samen met de dominante doelgroep jonge, kinderloze huishoudens. Het vermogen en de hypotheekmogelijkheden van huishoudens in deze doelgroep zijn vaak nog beperkt, waarmee zij zijn aangewezen op een betaalbare woonruimte. Dezelfde situatie geldt voor de jongere inwoners en terugkerende jongeren naar de gemeente Hulst.

De prijzen voor nieuwbouwwoningen zijn sinds 2014 als gevolg van de gestegen prijzen voor bouwmaterialen, aannemers en rentebeleid flink gestegen. Als gevolg hiervan is een nieuwbouwwoning voor een toenemend aantal huishoudens niet meer bereikbaar.

Echter, de gemeente Hulst kent een goedkope bestaande woningvoorraad. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in 2023 in de gemeente Hulst op €277.000, terwijl dit landelijk €369.000 is (CBS, 2023). Daarnaast ligt de gemiddelde transactieprijs van woningen in de gemeente Hulst de afgelopen circa twee jaar rond de €280.000, terwijl het landelijk gemiddelde transactieprijs schommelt rond de €420.000 (NVM, woningmarktcijfers, 2023).

Door op de locatie Groote Kreek 2 woningen toe te voegen aan het einde van de verhuisketen, ontstaat er meer dynamiek in de woningmarkt, meer doorstroming en wordt deze bestaande betaalbare woningvoorraad vrijgespeeld. Op deze manier komen woningen in de lagere prijsklasse beschikbaar en wordt er in de behoefte van jongeren en jonge instromers voorzien

Woondeal

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen (Zeeuwse Woondeal). In Zeeland hebben overheden, corporaties en marktpartijen de ambitie uitgewerkt in de Woondeal Zeeland. De inzet van de Zeeuwse Woondeal is om minimaal 16.500 woningen te bouwen in de periode tot en met 2030. De gemeente Hulst neemt 823 woningen voor zijn rekening in Zeeuws-Vlaamse opgave.

Gemeenten zorgen er ook tijdig voor dat ‘zachte’ woningbouwplannen worden omgezet in ‘harde’ plannen met daarbij specifieke aandacht voor het hard maken van de plannen tot en met 2024. Daarnaast zorgen de gemeenten ervoor dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Door het realiseren van het plan Groote Kreek 2 wordt er rechtstreeks tegemoet gekomen aan deze ambitie.

Naast het versneld realiseren van woningen is betaalbaarheid een belangrijk punt in de woondeal. Uitgangspunt is dat twee derde van de toegevoegde woningen aan de voorraad in het betaalbare segment gerealiseerd wordt. De betaalbaarheidsgrens bedraagt in 2023 €355.000. Concreet zet de regio zich in voor de bruto toevoeging van 2.770 betaalbare huur- en koopwoningen aan de woningvoorraad in de periode tot 2030. Het plan Groote Kreek 2 is opgenomen in de regionale woondeal en reeds onderdeel van. Het percentage betaalbaarheid van de geplande woningbouw komt binnen de gemeente Hulst en regio uit op respectievelijk 68,7% en 67,1%. Bovendien kent de regio en gemeente Hulst een betaalbare bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling van het plan Groote Kreek 2 zorgt voor doorstroming waardoor deze betaalbare woningen vrij komen.

Gezien de omvang en betekenis van het plan Groote Kreek 2 voor het slagen van de regionale Woondeal is het plan opgenomen als regionaal sleutelproject. Het behalen van de regionale doelstelling tot 2030 in grote mate (tevens) afhankelijk van het plan Groote Kreek 2. Een tijdige realisatie van het plan is noodzakelijk.

2.3 Conclusie woningbehoefte

De geplande woningen op de locatie Groote Kreek 2 zijn nodig om in de woningbehoefte te voorzien en voor het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Concreet is er een uitbreidingsbehoefte aan grondgebonden koopnultredenwoningen in het hogere marktsegment. Momenteel zijn er te weinig grondgebonden nultredenkoopwoningen in het duurdere segment of zelfbouw mogelijkheden hiervoor, om de doorstroming op gang te brengen. Door toevoeging van juist deze woningen wordt er in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voorzien.

Tegelijkertijd creëert dit doorstroming aan de bovenkant van de woningmarkt waardoor er langere verhuisketens in de woningvoorraad ontstaan. Dit zorgt voor meer dynamiek en woningverkoop binnen de gemeente waardoor meer mensen hun woonwensen kunnen realiseren en vraag en aanbod beter in balans komen. Positief neveneffect hiervan is dat de overwegend goedkope bestaande woningvoorraad wordt vrijgespeeld waardoor (terugkerende) jongeren en instromers van buiten de regio in hun woonwensen kunnen voorzien. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

Voor de 133 geplande woningen op de locatie Groote Kreek 2 in de gemeente is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is er sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

2.4 Bouw buiten bestaand stedelijk gebied

Het doel van de gemeente Hulst is om op korte termijn te voorzien in de toenemende woningbehoefte. Hiervoor is gezocht naar geschikte locaties om woningen toe te voegen. Daarvoor worden eerst herstructureringslocaties onderzocht alvorens naar inbreiding en daarna uitbreidingslocaties wordt gekeken.

Naast het creëren van doorstroming door te voorzien in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen is Groote Kreek 2 ook gericht op de kwalitatieve aspecten en toekomstbestendigheid. De vraag naar nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen is zonder meer groot, want de huidige particuliere woningvoorraad is relatief verouderd. Bij uitbreidingslocaties is het mogelijk een wijk volledig in te richten naar de eisen van deze tijd. Het doel is om een klimaatadaptieve wijk te ontwerpen, iets wat in bestaande wijken moeilijk te realiseren is in verband met beperkte openbare ruimte en financiële middelen. In de wijk worden energie neutrale woningen gerealiseerd, wordt hemelwater volledig op eigen terrein en in het openbaar gebied opgevangen en geïnfiltreerd en wordt energie lokaal geproduceerd.

De Structuurvisie Hulst 2012-2025 en ladder voor duurzame verstedelijking geven aan dat herstructurering prioriteit heeft, voor inbreiding en daarna uitbreiding. Zuinig ruimtegebruik is het hoofddoel. Zoals eerder is aangegeven speelt duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol in nieuwe ontwikkelingen. Energie neutrale woningen zonder gasaansluiting zijn zowel praktisch als financieel onhaalbaar in bestaande wijken. Renovatie van bestaande woningen is daardoor niet haalbaar.

Duurzame leefomgeving

Uit de Regionale Energie Strategie Zeeland (RES Z) en de Klimaatadaptatiestrategie Zeeland (KasZ) blijkt dat de gemeente Hulst voor een omvangrijke en complexe uitdaging staat om de gebouwde omgeving CO₂-neutraal en klimaat adaptief te maken.

De verduurzaming van de woningvoorraad binnen de gemeente Hulst kent extra uitdagingen, zo ligt de uitgestrektheid van de dorpen en de diversiteit qua leeftijd, gebruik en type woningen hoog waardoor er geen eenduidige oplossing voor een wijk realiseerbaar is.

In de RES zijn drie knoppen benoemd voor CO₂ reductie zijnde energievraag verminderen, energieaanbod verduurzamen en toepassen duurzame installaties en producten. Door het ontwikkelen van deze nieuwe aardgasvrije woonwijk is het mogelijk om de woningvoorraad te verjongen en direct de drie knoppen voor CO₂ reductie te realiseren. Daarnaast ontstaat meer ruimte op de woningmarkt waardoor het samenvoegen van woningen of het saneren van woningen voor nieuwbouw bereikbaar wordt.

In de KasZ zijn vier belangrijke klimaateffecten benoemd zijnde wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. De locatie van Groote Kreek 2 is niet gevoelig voor overstromingen waardoor enkel de eerste drie effecten relevant zijn. Wateroverlast wordt voorkomen door hemelwater te bufferen in private regenwaterbassins en openbare waterpartijen. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd en via de bestaande voorzieningen gepompt naar het waterwingebied Zeeuws-

Vlaanderen. Deze waterpartijen dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress en droogte. Aanvullend wordt het openbaar groen zorgvuldig ingericht met een diversiteit aan bomen, struiken, bloemen, natuurvriendelijke oevers en wadi's. Particuliere voortuinen mogen maximaal voor 50% verhard worden en moeten worden voorzien van een groene erfafscheiding (geen hekjes of muurtjes).

Binnen Groote Kreek 2 wordt ingezet om duurzame mobiliteit mogelijk te maken en te stimuleren. Zo worden alle woningen verplicht een eigen oprit met een laadvoorziening voor de auto te hebben. Ook is de woonwijk strategisch gelegen aan de snelfietsroute F411 richting Sint Niklaas. Van hieruit zijn Antwerpen en Gent eenvoudig per (elektrische) fiets bereikbaar.

Herstructureringslocaties

Met herstructurering wordt bedoeld dat op een locatie met bestaande bebouwing, sloop en nieuwbouw wordt gepleegd. Gedacht kan worden aan de achterblijvende locaties bij het uitplaatsen van een bedrijf naar een bedrijventerrein of het verdwijnen van een maatschappelijke voorziening, zoals een school of buurtcentrum.

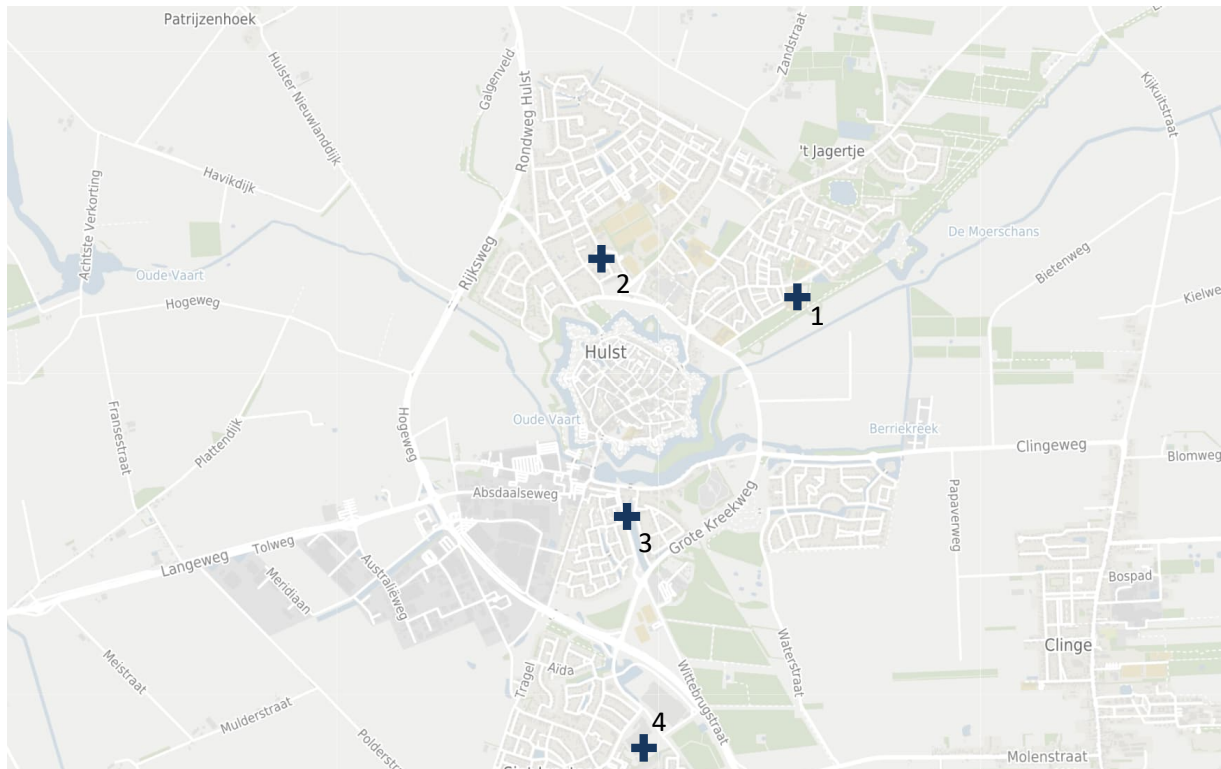
Voor deze onderbouwing worden de herstructureringslocaties in de kern Hulst inzichtelijk gemaakt. Ook herstructureringslocaties in een nabijgelegen kern worden toegevoegd, aangezien die van invloed kunnen zijn op de vraag naar woningen in de kern Hulst.

Er zijn enkele locaties in de kern Hulst die mogelijk binnen enkele jaren vragen om een herstructureringsopgave. Dit zijn onder andere de middelbare school Gildenstraat, Polikliniek en de Zoetevaart. Deze locaties zijn momenteel nog in gebruik. De verwachting is dat ze binnen nu en vijf jaar nog niet vrijkomen.

In onderstaande tabel worden de (te verwachten) herstructureringslocaties beschreven en nader toegelicht.

	Locatie	(Nog) in gebruik	Verwachte datum vrijkomen locatie	Verwachte opleveringsdatum woningen	Aantal woningen (schatting)	Aandachtspunten
1	Gildenstraat Hulst	Ja	> 5 jaar	Nog geen inschatting	20	- Onduidelijk of en wanneer locatie vrij komt
2	Polikliniek Hulst	Ja	> 5 jaar	Nog geen inschatting	10	- Onduidelijk of en wanneer locatie vrij komt - Voornamelijk geschikt voor appartementen
3	Zoetevaart Hulst	Ja	2-5 jaar	Nog geen inschatting	30	- Vrijkomen locatie afhankelijk van alternatieve locaties voor verplaatsing detailhandel

4	Verrekijker Sint Jansteen	Nee	-	2022	82	- Groot project, onzekerheden bij financiële haalbaarheid. - Niet in de kern Hulst
---	---------------------------	-----	---	------	----	---



Conclusie

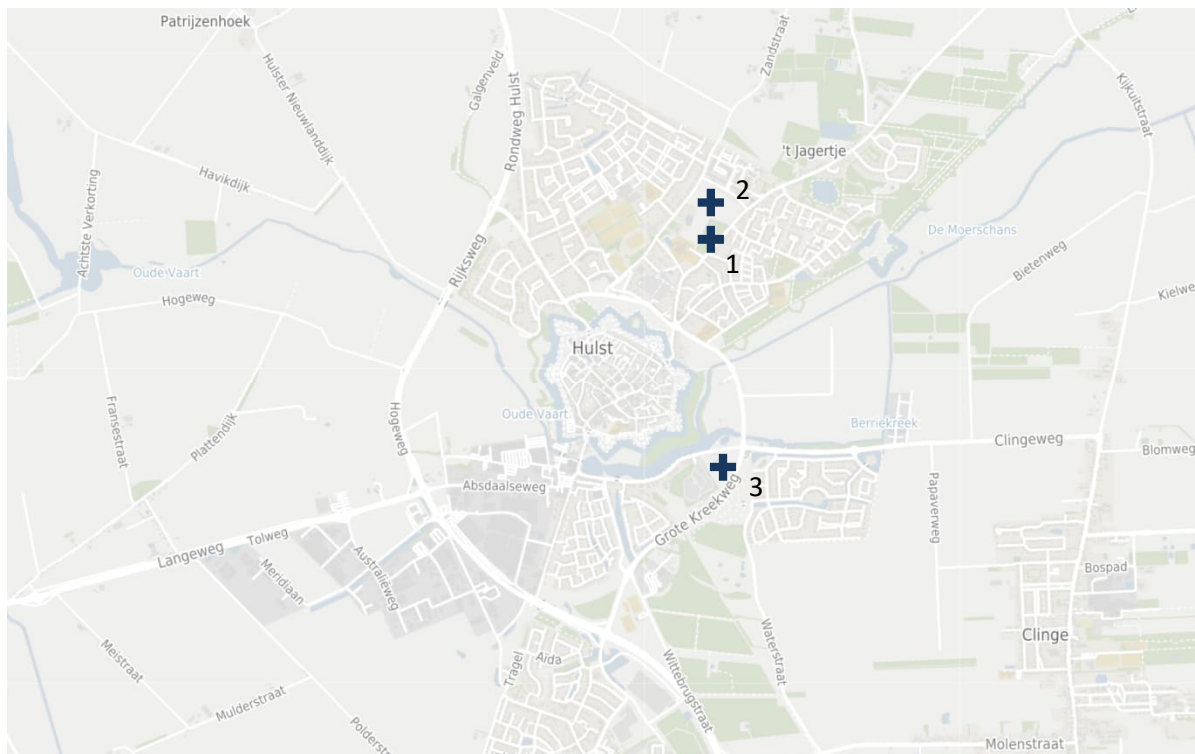
De genoemde potentiële herstructureringslocaties zijn ook opgenomen in de strategieënkaart van de Structuurvisie Hulst 2025. Voor alle locaties geldt de strategie 'behouden'. Voor de strategie behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar het huidige ruimtelijk beeld en functioneren goed is en waar niet direct wijzigingen noodzakelijk zijn. Wijziging van de functie op die locaties is volgens de Structuurvisie niet essentieel.

Er zijn geen herstructureringslocaties in de kern Hulst die op korte termijn kunnen worden ingevuld. De behoefte is op dit moment aan de orde en de verwachte groei van het aantal inwoners én huishoudens kan alleen worden benut als er op korte termijn woonlocaties worden aangedragen. De genoemde herstructureringslocaties Gildenstraat, Polikliniek en Zoetevaart zijn eveneens qua oppervlakte een stuk kleiner dan Groote Kreek 2. Voor alle locaties (exclusief Polikliniek) geldt dat er eerst een forse investering nodig is voor de sanering van de bedrijfsgebouwen. De locatie Polikliniek is specifiek bedoeld voor appartementen. Herstructureringslocaties, ook buiten de kernen Hulst en Sint Jansteen, hebben voor het inzetten van de ladderruimte wel prioriteit, maar zijn echter niet de oplossing voor het creëren van een woonwijk met dit woonmilieu op korte termijn.

Inbreiding

Inbreiding houdt in dat er wordt gebouwd op onbebouwde gronden die gelegen zijn binnen het bestaand bebouwd gebied zoals de begripsbepaling van de Provincie Zeeland aangeeft: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*⁽¹⁾. Een aantal onbebouwde gronden binnen bestaand bebouwd gebied, zowel in particulier als in gemeentelijk eigendom, zijn geïnventariseerd. In de aandachtspunten is aangegeven of de locatie wel of niet geschikt is voor woningbouw.

	Locatie	Oppervlakte in hectare	Aantal woningen (schatting)	Aandachtspunten
1	Bosperceel Zoutestraat Hulst	1,5	11	- Eerder is besloten het bos vrij te houden van bebouwing. Groene kwaliteit behouden
2	Grasperceel voor Blaauwe Hoeve Truffinoweg Hulst	4	40	- Eerder is besloten het grasland vrij te houden van bebouwing. Groene ruimte behouden
3	Hoek Grote Kreekweg-Van der Maelstedeweg	2,5	20	- Locatie is in strijd met de visie Grote Kreekweg - Binnen beschermd stadsgezicht



Conclusie

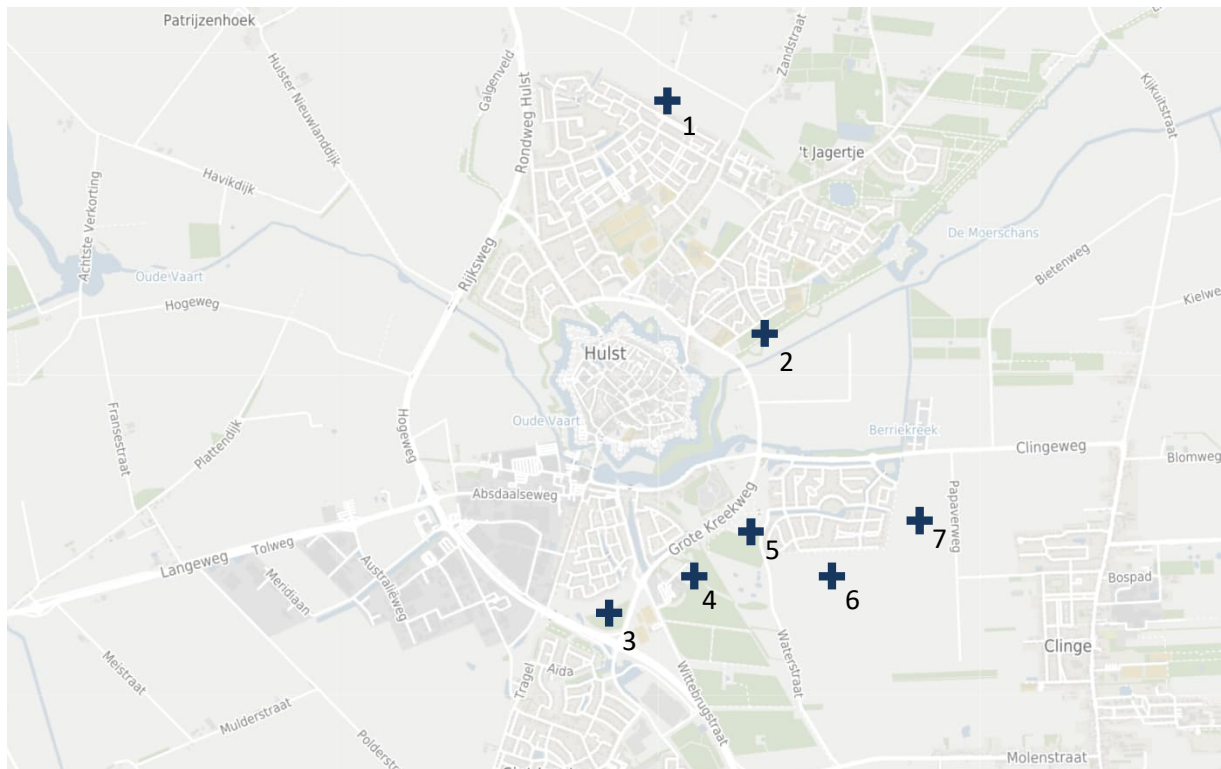
In de structuurvisie Hulst 2025 staan locatie 1 en 2 (Zoutestraat/Truffinoweg) genoemd binnen de strategie ‘behouden’. Voor de strategie behouden is gekozen voor de delen van de gemeente waar het huidige ruimtelijk beeld en functioneren goed is en waar niet direct wijzigingen noodzakelijk zijn.

De open plaatsen binnen bestaand bebouwd gebied zijn niet geschikt voor woningbouw. Het gaat in deze gevallen om groene, open karakteristieke percelen die waardevol zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. Verharding van die percelen zorgt voor een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit of open uitstraling. Ontwikkelingen met woningbouw zijn op die locaties niet wenselijk. Locatie 3 (hoek van der Maelstedeweg/Grote Kreekweg) kent de strategie 'versterken'. Dat wil zeggen dat het een waardevolle structuur is waarbij zorgen bestaan over de toekomstige kwaliteit ervan. De strategie is erop gericht actief verbindende elementen in stand te houden en te versterken. De vestingwerken met de open schootsvelden zijn hier een onderdeel van. De locatie is gelegen in het open schootsveld en nabij kreekrestanten die behouden moeten blijven. Bouwen op die locatie is ongewenst.

Uitbreiding

	Locatie	Oppervlak te in hectare	Aantal woningen (schatting)	Start verkoop woningen	Aandachtspunten
1	Achter Janseniuslaan	4,6	60	2022	+ Goede ontsluitingsmogelijkheden + Veel ruimte voor woningen en duurzaam ontwerp - Problemen met hemelwaterafvoer van bestaande wijk waardoor nieuwe sloot wordt aangelegd tussen bestaande wijk en buitengebied. Die grens aanhouden i.v.m. onderhoudsstrook.
2	Langs de Liniedijk	0,7	20	2022	- Ligt binnen beschermd stadsgezicht - Cultuurhistorische linie - Gaat ten koste van robuust groen Liniedijk
3	Componisten- buurt Zuid	5	30	2022	- Bos moet gekapt worden - Afstand houden van Provinciale weg en route gevaarlijke stoffen - Watergang waterschap aanwezig
4	Tegenover Witte Brug	3	40	2022	+ Goede ontsluitingsmogelijkheid op Grote Kreekweg - Bos moet gekapt worden - Mogelijk bodemverontreiniging - Past niet in Visie Grote Kreekweg
5	Groote Kreek West	7	100	2022	+ Goede ontsluitingsmogelijkheid op Grote Kreekweg - Voormalige stortplaats - Ligt binnen beschermd stadsgezicht - Past niet in Visie Grote Kreekweg - Aangelegd als parkje. Zonde om buffer tussen Grote Kreekweg en woonwijk Groote Kreek op te heffen
6	Groote Kreek Zuid	20	250	2023	+ Veel ruimte voor woningen en duurzaam ontwerp + Voorkeursrecht op gronden aanwezig

					+ Strategie 'Tranformeren' in de structuurvisie Hulst
7	Groote Kreek Oost	10	140	2024	+ Ontsluiting via woonwijk Groote Kreek en/of Papaverweg - Rekening houden met milieucontour waterzuiveringsinstallatie



Conclusie

Structuurvisie

In de Structuurvisie Hulst 2025 is de locatie 1 benoemd als 'verbreden'. De strategie verbreden wordt gegeven aan locaties waar de hoofdfunctie momenteel prima functioneert. Vaak is agrarisch de hoofdfunctie en door middel van deze strategie worden er kansen geboden om naast de hoofdfunctie ook een nevenfuncties toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat. Woningbouw is op de eerste locatie niet direct gewenst.

Locatie 2 is benoemd als beschermen. Onder de strategie beschermen zijn locaties geschaard waar de behoefte bestaat om de huidige functie te bewaren en actief te beschermen. Woningbouw is op een dergelijke locatie ongewenst.

De locaties 3 en 4 staan aangegeven als 'behouden'. Voor de strategie behouden is gekozen voor de delen van de gemeente waar het huidige ruimtelijk beeld en functioneren goed is en waar niet direct wijzigingen noodzakelijk zijn.

Locatie 5 is onderdeel van een waardevolle structuur waarbij zorgen bestaan over de toekomstige kwaliteit ervan. De strategie 'versterken' is erop gericht actief verbindende elementen in stand te houden en te versterken. De vestingwerken met de open schootsvelden zijn hier een onderdeel van.

De locatie is gelegen in het open schootsveld die behouden moet blijven. Bouwen op die locatie is ongewenst.

De locaties 6 en 7 hebben een aanduiding 'transformeren'. De gebieden worden ook wel 'Tuin van Hulst' genoemd. De oorspronkelijke functie, de landbouw, biedt weinig vooruitzicht op een rendabele bedrijfsvoering. Dit betekent dat gezocht moet worden naar een nieuwe functie die de kwaliteit van het gebied kan verbeteren.

Om te komen tot een geschikte uitbreidingslocatie is het van belang dat er geen milieuknelpunten zijn, er geen natuur verloren gaat door de ontwikkeling en de locatie tevens beleidsmatig geschikt is voor woningbouw. Van de beschreven uitbreidingslocaties zijn de percelen achter de Janseniuslaan (1) en Grote Kreek Zuid (6) het meest geschikt. Beide locaties zijn niet gelegen binnen een milieuzonering van een bedrijf, zijn geen verwachtingen voor bodemverontreiniging, kunnen goed ontsloten worden en hebben tevens veel ruimte voor een kwalitatief goed en duurzaam ontwerp. Voor de andere locaties geldt dat er onvoldoende oppervlakte beschikbaar is, de locaties zijn gelegen in een milieuzonering of niet passen in een visie of beleidsnota.

Voor de locatie achter de Janseniuslaan geldt echter dat in de Structuurvisie is aangegeven dat de hoofdfunctie, de landbouw, momenteel prima functioneert en er geen reden is tot het wijzigen van die functie. Tevens is er kort geleden een nieuwe waterloop aangelegd om het hemelwater van de bestaande Dullaertwijk goed af te kunnen voeren. De waterloop wordt aangelegd tussen de bestaande wijk en de agrarische percelen. Tevens dient er een onderhoudsstrook te worden vrijgehouden.

Aangezien de bestaande wijk reeds problemen heeft met hemelwaterafvoer en er door de onderhoudsstrook minder oppervlakte beschikbaar komt, wordt de voorkeur uitgesproken om Groote Kreek zuid (6) als voorkeurslocatie uit te spreken. Daar is voldoende ruimte voor een kwalitatief duurzaam ontwerp met voldoende ruimte voor waterberging, woningen en groen.