

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking Clinge-West

Inleiding

Het thans voorliggende plan gaat uit van het ontwikkelen van een kleinschalig woonwijkje met maximaal 10 woningen in het verlengde van de Kerkstraat. De beoogde ontwikkeling is onveranderd ten opzichte van het plan waarover de raad in 2015 positief heeft besloten. In het ontwerp is een wandelpad naar de Papaverweg opgenomen. Het wijkje is goed inpasbaar in het coulisselandschap tussen de kern Clinge en de woonwijk Groote Kreek.

De bouw mogelijkheden in de kern Clinge zijn beperkt. Er is feitelijk geen aanbod van vrije bouw kavels. Ook het aanbod van recente moderne woningen is beperkt. Een beperkt aantal kavels in Clinge kan aantrekkelijk zijn voor inwoners van Clinge en voor mensen van buiten Clinge, waaronder Belgen. Door deze ontwikkeling kunnen een aantal inwoners van Clinge in het dorp blijven wonen. Inwoners die graag in een moderne woning willen wonen of zelf een woning willen (laten) bouwen zijn op dit moment veelal aangewezen op de omliggende kernen, waar het aanbod ook beperkt is.

Onderbouwing ladder

Hoewel een plan van minder dan 11 woningen volgens vaste jurisprudentie geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en daardoor een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven, is toch een onderbouwing van de behoefte opgesteld.

De gemeenteraad kan een mogelijke toekomstige toename van leegstand (in bepaalde woonsegmenten) door een nieuw initiatief aanvaardbaar achten, gelet op de zwaarder wegende positieve gevolgen van de beoogde ontwikkeling. Echter bedraagt het huidige leegstandspercentage van woningen in de gemeente Hulst circa 2% (CBS 2021). Enkel verouderde woningen staan langere tijd te koop.

De gemeente Hulst groeide, ondanks het sterfteoverschot, tussen 2016 en 2021 in inwoners en huishoudensaantal. Dit is met name te wijten aan de instroom van buiten Hulst. Het gemiddeld aantal personen dat jaarlijks naar de gemeente Hulst migreert bedraagt 1019 personen, 37,5% van dat aantal is afkomstig uit het buitenland, met name België. Het overige deel is afkomstig uit een andere Nederlandse gemeente, zoals bijvoorbeeld schoolverlaters die naar hun geboortegemeente terugtrekken om hier te komen werken.

Naast het feit dat huidige bewoners van Clinge veelal wegtrekken naar omliggende kernen vanwege het gebrek aan bouw mogelijkheden, zijn er afgelopen jaren steeds meer Belgen komen wonen. Clinge is een grensdorp onder de rook van Antwerpen en daarmee een aantrekkelijk woonmilieu voor Vlamingen.

Behoeftte vrije kavels

Er zijn gezinnen waarbij de huidige woning te klein wordt waardoor ze willen doorstromen naar grotere woningen. Die woningen moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen. Levensloopgeschiktheid is daarvan de belangrijkste. De gemeente Hulst krijgt veel vragen over verkoop van vrije kavels voor zelfbouw woningen. Door te voorzien in deze behoefte kunnen er meer toekomstbestendige woningen worden gerealiseerd.

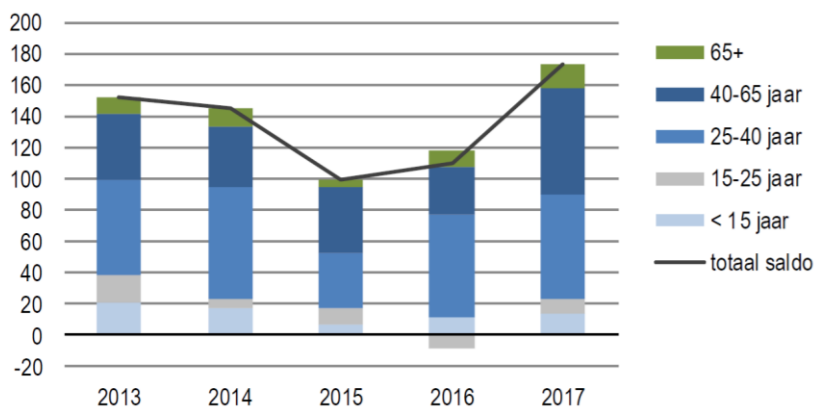
In de kern Clinge staat momenteel (juli 2022) geen bouw kavel te koop.

Woningbehoefte Vlamingen

De grootste toenemende groep inwoners zijn de immigranten vanuit het buitenland . Daarvan is, zoals eerder vermeld, het grootste gedeelte van Belgische (Vlaamse) afkomst.

Per saldo trekt de gemeente Hulst vooral gezinnen aan. Dit blijkt uit het positieve saldo bij de leeftijdsklassen 25-65 (de ouders) en de leeftijdsklasse beneden de 15 jaar (de kinderen). Deze gezinnen zijn op zoek naar diverse woningtypen, met name twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen . Deze woningen vallen ook grotendeels in de categorie 200.000-300.000 euro.

figuur 2-7 Migratiesaldo van Belgen naar leeftijd in de gemeente Hulst



Bron: CBs, gemeente Hulst, bewerking RIGO

Huidige ontwikkelingen en prognoses

Immigranten afkomstig uit België zijn grotendeels afkomstig uit de gemeenten Antwerpen, Beveren, Sint-Niklaas, Sint-Gillis-Waas, Stekene, delen van Waasmunster en Temse (provincie Oost-Vlaanderen). Deze gemeenten zijn samengevoegd in twee woonregio's: Sint-Niklaas en Antwerpen. Deze reguliere instroom is opgenomen in de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019. In de prognose wordt uitgegaan van een positief saldo van gemiddeld 136 per jaar over de periode 2020 t/m 2025.¹⁰ Over de periode 2016 t/m 2019 lag het daadwerkelijk buitenlands migratiesaldo hoger dan de prognose, met gemiddeld 163 personen per jaar. De gemeente Hulst slaagt erin om meer mensen uit het buitenland aan te trekken én om hen aan de gemeente te binden.

De Provincie Oost-Vlaanderen heeft in het woningonderzoek 2017-2035¹ de toekomstige bevolkings- en huishoudensprognoses voor Vlaanderen in kaart gebracht. Alle regio's kunnen de komende jaren een toename van het aantal inwoners en huishoudens verwachten.

Woonregio inwoneraantal	2017	2020	2025	2030	2035	Ontwikkeling (%)
Sint-Niklaas	186188	188820	194099	198334	201563	8,3%
Antwerpen	57878	58750	60272	61575	62505	8,0%

¹ Bron: Woonregio's rapportage Oost-Vlaanderen 2017-2035 (provincie Oost-Vlaanderen) 4-10-2018

¹⁰ Bron: Studie InFact onderbouwing extra huishoudensgroei Hulst

Woonregio huishoudensaantal	2017	2020	2025	2030	2035	Ontwikkeling (%)
Sint-Niklaas	77317	79094	81645	83782	85431	10,5%
Antwerpen	23924	24522	25393	26131	26673	11,5%

Het aantal inwoners stijgt in de regio's met 8 tot 8,3% en het aantal huishoudens zal groeien met 10,5 tot 11,5%. Door de groei in de voorgenoemde woonregio's zal ook de woningbehoefte verder toenemen.

Bovendien is het niet ondenkbaar dat, door de ontwikkelingen in het westelijke Antwerpse havengebied, de focus als woonregio meer komt te liggen op de gemeente Hulst. De linkeroever van het Antwerpse havengebied kent komende jaren naar verwachting een toename aan werkgelegenheid. De komst van grote werkgevers gaat gepaard met de noodzaak voor huisvesting van werknemers. Door verkeersproblematiek rondom Antwerpen en de nabijheid van Hulst kan Hulst tevens in beeld komen als woonplaats bij (toekomstige) werknemers.

Uitbreiding van de kern Clinge

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. In Clinge zijn echter geen leegstaande bedrijfslocaties die vragen om een transformatieopgave of inbreidingslocaties.

Naast het voorzien in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen is Clinge-West 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 met toekomstbestendige woningen. In de wijk worden energie neutrale woningen gerealiseerd, wordt hemelwater volledig op eigen terrein en in het openbaar gebied opgevangen en geïnfiltreerd. Voor het bouwen van levensloopbestendige woningen is vloeroppervlak nodig. Dit is vooral mogelijk op locaties waar ruimte beschikbaar is. Daarom is gekozen voor een verlenging van het bestaand stedelijk gebied aan de Kerkstraat.

Kwaliteitsimpuls

Naast het voorzien in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen is Clinge-West 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, zowel op levensloopbestendig als duurzaam vlak. Voor het bouwen van levensloopbestendige woningen is vloeroppervlak nodig. Dit is met name mogelijk op locaties waar ruimte beschikbaar is, in dit geval buiten bestaand stedelijk gebied.

Het doel is ook om een klimaatadaptieve wijk te ontwerpen met toekomstbestendige woningen. In de wijk worden energie neutrale woningen gerealiseerd, wordt hemelwater volledig op eigen terrein en in het openbaar gebied opgevangen en geïnfiltreerd. Er is in het plangebied voldoende ruimte om waterberging aan te leggen.

Ladderruimte

De gemeente Hulst heeft uit de Woningmarktafspraken 2016-2025 recht op ladderruimte. Ladderruimte bestaat uit bouwtitels die bovenop de huidige woningvoorraad mogen worden toegevoegd aan de woningmarkt. In nieuwe afspraken uit 2019 is die ladderruimte aangepast op basis van de behoefte per gemeente. Met die ladderruimte moet zorgvuldig worden omgegaan.

Uitgaande van de nieuwe cijfers is de intentie van het college om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan en de ladderruimte te benutten voor woningbouwlocaties die een grote ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren en voorzien in de behoefte. Door het inzetten van ladderruimte (bouwtitels) op deze locatie wordt voorzien in een aantoonbare behoefte en verbetert het indirect de leefbaarheid van Clinge. Huidige bewoners kunnen binnen de kern doorstromen en maken zodoende plaats voor jongeren of nieuwe inwoners.

De ladderruimte wordt gereserveerd in de Planmonitor van de Provincie Zeeland.