

An aerial photograph showing a residential neighborhood with dense housing on the right and a large, mostly undeveloped plot on the left. A multi-lane highway runs diagonally across the bottom of the image. The text 'HOEK' is overlaid in the top left corner.

HOEK

Ladderonderbouwing Windlust II

RHO ADVISEURS

A decorative white wavy line graphic located in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 5 september 2022
KENMERK 211108 JJ

PROJECTLEIDER



OPDRACHTGEVER ZorgSaam
PROJECTNUMMER 211108

AUTEUR
STATUS



Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Concentratie maatschappelijke functies in uitbreiding kern Hoek	4
1.2 Programma en noodzaak nieuw bestemmingsplan	5
1.3 Waarom toetsing aan de ladder?	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving woningbehoefte	8
2.1 Relevante regio	8
2.2 Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad	8
2.3 Verhuisrelaties tussen de kernen	10
2.4 Kwantitatieve woningbehoefte	11
2.5 Regionale afstemming woningbouwopgave en plancapaciteit	12
2.6 Kwalitatieve woningbehoefte	12
2.7 Conclusie woningbehoefte	14
3. Behoefte zorgwonen en mfa	15
3.1 Behoefte zorgwonen	15
3.2 Behoefte mfa	16
3.3 Conclusie behoefte zorgwoningen en mfa	17
4. Waarom niet binnenstedelijk (locatiekeuze)	18
4.1 Locatiekeuze	18
4.2 Leegstandsaspecten	18
4.3 Conclusie locatiekeuze	20

1. INLEIDING

1.1 Concentratie maatschappelijke functies in uitbreiding kern Hoek

Een aantal maatschappelijke voorzieningen in Hoek voldoet niet meer aan de huidige eisen. Het gaat om het verouderde deel van verzorgingstehuis Vremdieke aan de Irisstraat 30 met 69 intramurale plaatsen, 26 aanleunwoningen van ZorgSaam aan de Irisstraat 48-98 even, de bibliotheek Hoek aan de Irisstraat 30b, welzijnsaccommodatie Lovenhoek aan de Irisstraat 30a, de basisschool De Driesprong aan de Narcissenlaan 37, de gymzaal aan de Langestraat 21 en kindercentrum Hoek en dorps-huis Hoek aan het Molenplein 3. Scholenkoepel Elevantio had al langer behoefte aan een nieuw gebouw voor basisschool de Driesprong, sinds de fusie van de Hoekse scholen 't Kompas en Op Weg in 2019. Uit efficiëntie- en duurzaamheidsoverwegingen is een multifunctionele accommodatie beoogd. Het nieuwe gebouw en terrein zal flexibel inzetbaar zijn voor diverse functies. Ook is ter vervanging van een verzorgingstehuis een nieuwe zorgwijk op basis van het concept dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen noodzakelijk met 64 eenheden en enkele zorgfuncties.



Figuur 1.1. Ligging plangebied en vertreklocaties maatschappelijke functies

Concentratie van zorgwoningen, zorgvoorzieningen, mfa (multifunctionele accommodatie) met een sporthal, een sportveld en reguliere woningen is binnen de kern Hoek niet mogelijk en zal daarom plaats vinden op agrarische grond aan de westzijde van Hoek, ten noorden en westen van de begraafplaats. De nieuwe buurt ligt direct ten westen van Windlust I en heet Windlust II. De volkstuinen worden opnieuw ingedeeld om plaats te maken voor de ontsluiting en enkele zorgwoningen. In de nieuwe buurt is tot slot plaats voor 12 grondgebonden woningen. De huidige gebouwen met een maatschappelijke functie in de kern die leeg komen te staan, worden gesloopt. Deze locaties worden ingezet voor herontwikkeling naar wonen, waaronder levensloopgeschikte woningen.

1.2 Programma en noodzaak nieuw bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling wordt het onderstaande programma in het plangebied voorzien:

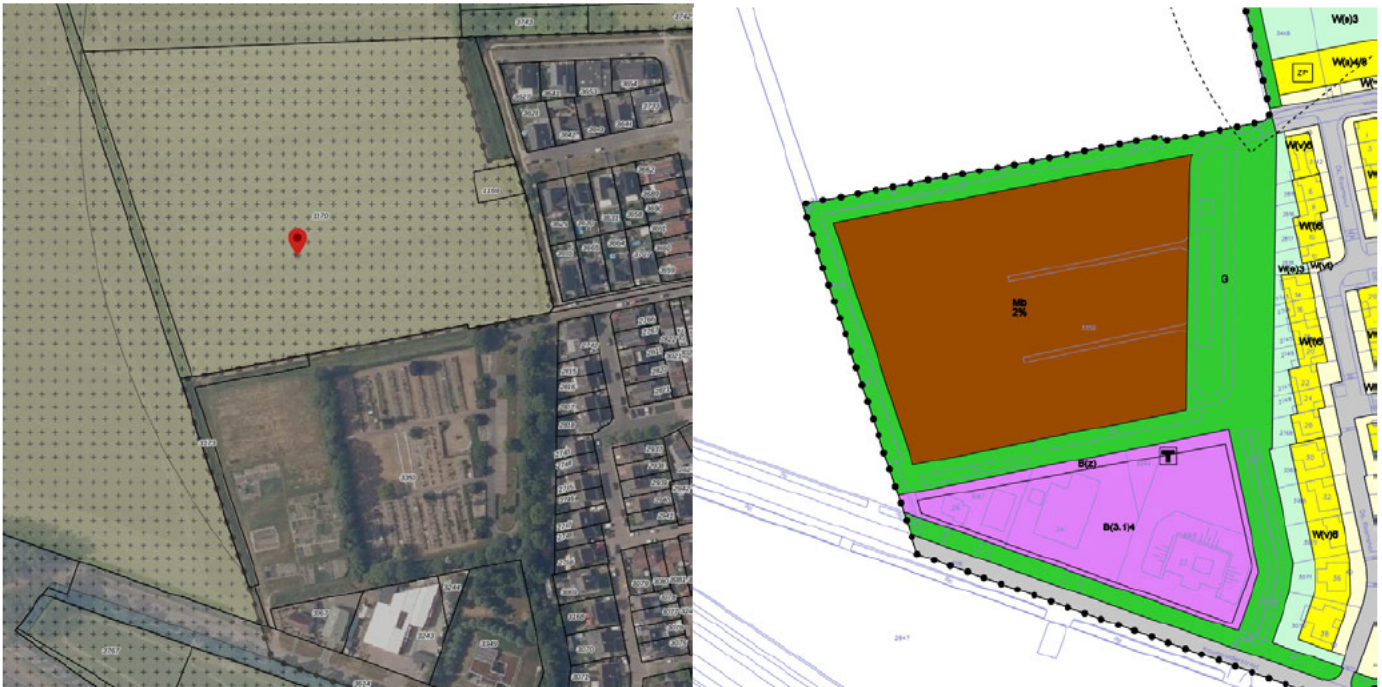
Programma	aantal	m ²
wonen regulier	12	
wonen zorg	64	
mfa:	1	3.800
- school		1.006
- gymzaal		512
- schoolterrein (incl. schoolplein en speelkooi)		1.200
- kinderopvang / bibliotheek		495
- welzijnsaccommodatie (dorpshuis)		464
- zorgfunctie (ZorgSaam)		120



Figuur 1.2. Ruimtelijke structuur (Bron: gemeente Terneuzen)

ZorgSaam ontwikkelt de zorgwoningen. De gemeente zal de mfa, het speelveld, en de reguliere woningen ontwikkelen. In de mfa is ruimte voor enkele functies ten behoeve van de zorg.

De bestemming op de beoogde ontwikkellocatie is 'Agrarisch met waarden – Coulisselandschap en Microreliëf'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden. De begraafplaats en de volkstuinen vallen onder de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Om (zorg)woningen en een mfa mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3. Bestemmingsplan buitengebied (2013)
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beheersverordening Hoek(2018) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Waarom toetsing aan de ladder?

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling?

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo en ontwikkelingen met meer dan 11 woningen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat

toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Het geldende bestemmingsplan maakt geen reguliere woningen mogelijk en er worden meer dan 11 woningen toegevoegd. Diverse maatschappelijke functies worden verplaatst naar een mfa. Omdat de bestemming op de vertreklocaties niet direct wordt aangepast, is sprake van een planologische toevoeging van meters en daarmee van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Tabel 1.2: Vergelijking huidig en toekomstig programma

Programma	aantal / m ² huidige situatie	aantal / m ² nieuwe situatie	toevoeging
wonen regulier	0	12 / 5.000	12
zorgwonen*	69 / 9.000	64 / 20.000	0 / 11.000
mfa	4.600+3.000+1.550+3.000**		
- school		1.006	
- gymzaal		512	
- schoolterrein (incl. schoolplein en speelkooi)		1.200	
- bibliotheek / kinderopvang		495	
- welzijnsaccommodatie (dorpshuis)		464	
- zorgfunctie (ZorgSaam)		120	
totaal grondoppervlak mfa-functies	12.150	3.800	-8.350

* De locatie Irisstraat wordt in principe door ZorgSaam afgestoten. Dit betreft 26 (verouderde) reguliere woningen die in gebruik zijn als aanleunwoningen. Het aantal zorgeenheden is in de huidige situatie 69+26 = 95.

**4.600 locatie Op Weg, 3.000 locatie De Driesprong +1.550 locatie Bibliotheek/Lovenhoek +3.000 locatie Dorpshuis

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

De tweede vraag die moet worden beantwoord, is of de vestigingslocatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'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'*.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. De kwalificatie bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat agrarische functies, die ook als zodanig in gebruik zijn, geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. In dit geval is op de locatie van de agrarische gronden daarom sprake van een ligging buiten bestaand stedelijk gebied. De volkstuinen liggen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is een beschrijving van de behoefte en een motivering van de locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk) noodzakelijk. Deze notitie voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de woningbehoefte in de regio en specifiek in de gemeente Terneuzen en Hoek.

De behoefte aan zorgwonen en een mfa is in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

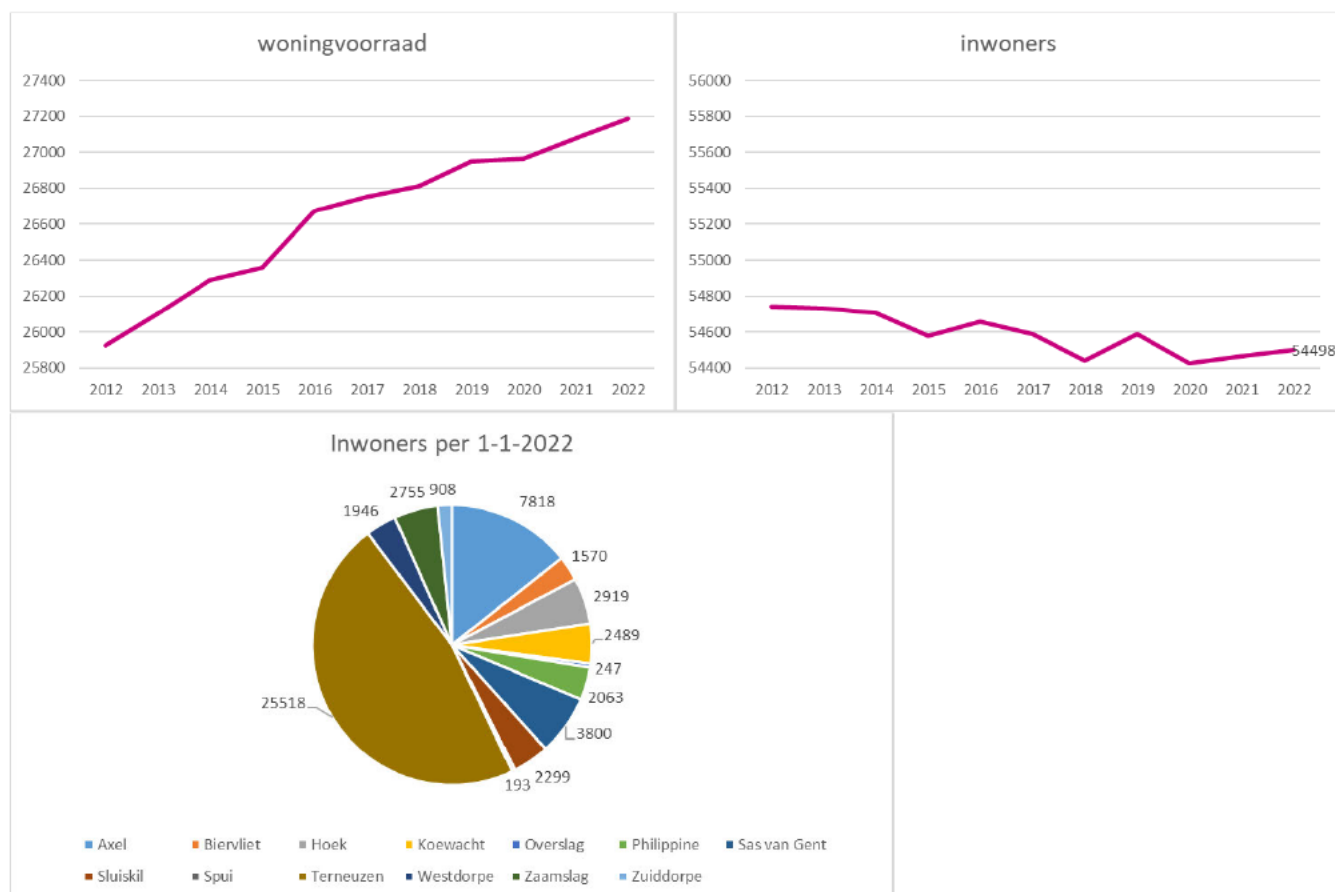
In dit hoofdstuk wordt de reguliere woningbehoefte beschreven op basis van diverse bronnen. De specifieke behoefte aan extra-murale zorgwoningen is in hoofdstuk 3 beschreven.

2.1 Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Terneuzen binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen. Het is daarbij van belang dat in de verzorgingskernen, waaronder Hoek, niet alleen voor de lokale behoefte, maar ook voor de gemeentelijke behoefte wordt gebouwd. Gelet op de vergrijzing is er immers meer behoefte aan woningen nabij zorgvoorzieningen.

2.2 Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad

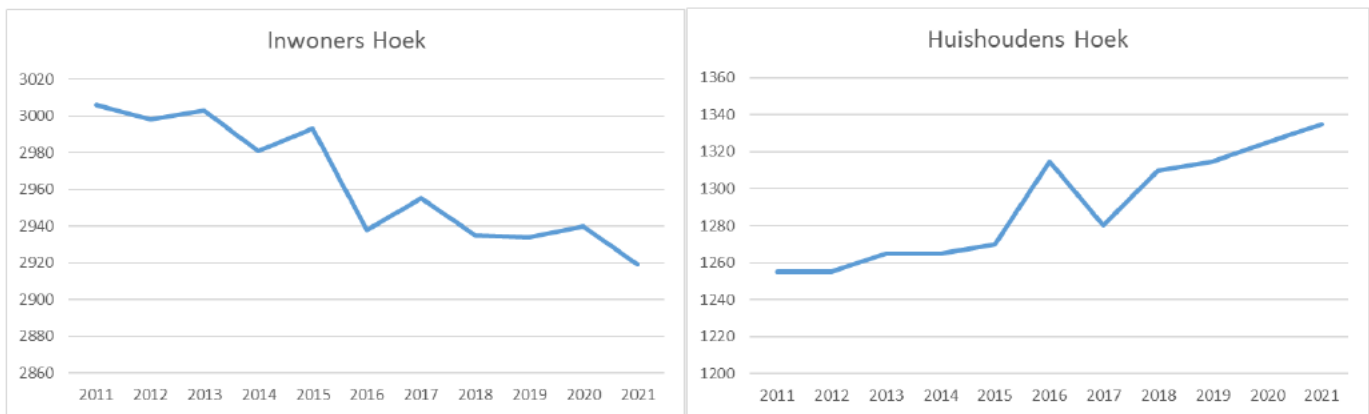
De afgelopen 10 jaar zijn in de gemeente Terneuzen per saldo 1.264 woningen toegevoegd (gemiddeld 126 per jaar) en is het aantal inwoners met 244 afgenomen (gemiddeld 24 per jaar). Sinds 1 januari 2020 groeit het aantal inwoners weer licht. Hoek is de vierde woonkern met 2.919 inwoners per 1 januari 2022.



Figuur 2.1. Ontwikkeling woningvoorraad en inwoners gemeente Terneuzen (bron: CBS en gemeente)

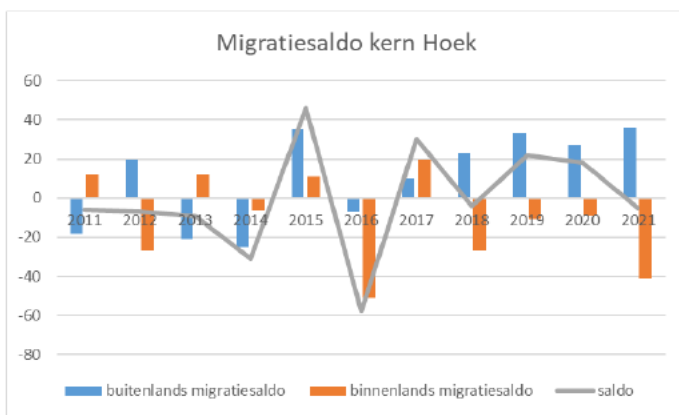
Kernprofiel Hoek

Het aantal huishoudens in Hoek is de afgelopen 10 jaar licht toegenomen (van 1.255 naar 1.335) terwijl het aantal inwoners heel licht daalt (gemiddeld 9 inwoners per jaar). Een verklaring hiervoor is de gezinsverdunding. De gemiddelde huishoudensgrootte was in 2011 nog 2,4 en is nu 2,2.



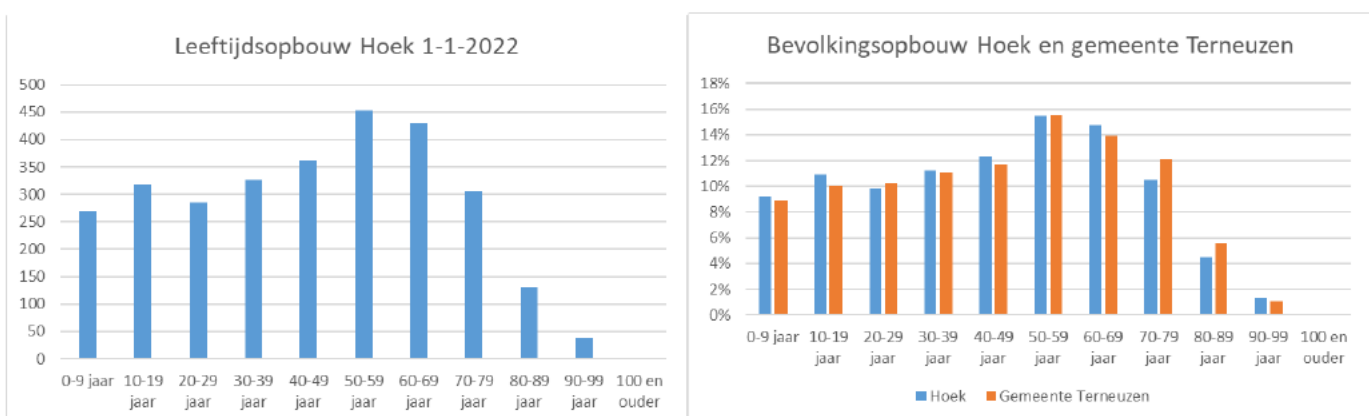
Figuur 2.2. Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens Hoek (bron: Kernprofiel Hoek 2021)

Het aantal personen van buiten de gemeente Terneuzen dat zich in Hoek vestigt is sinds 2017 positief. Het aantal personen van binnen de gemeente Terneuzen dat zich in Hoek vestigt is vanaf 2018 negatief. Per saldo is over de afgelopen 10 jaar sprake van een balans.



Figuur 2.3. Verhuizingen kern Hoek (bron: Kernprofiel Hoek 2021)

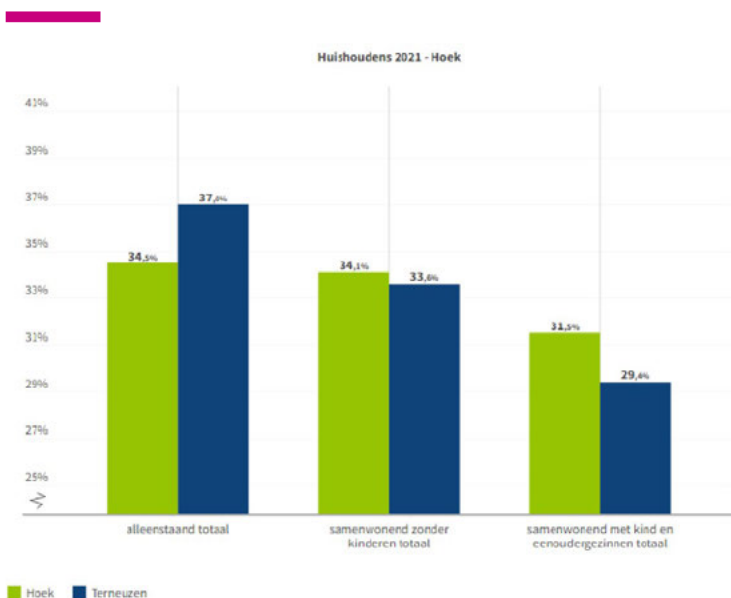
Voor Hoek geldt dat de leeftijdsgroepen van 50 t/m 69 jaar het sterkst vertegenwoordigd zijn.



Figuur 2.4. Leeftijdsofbouw kern Hoek en bevolkingsopbouw Hoek in vergelijking met Terneuzen (bron: Kernprofiel Hoek 2021)

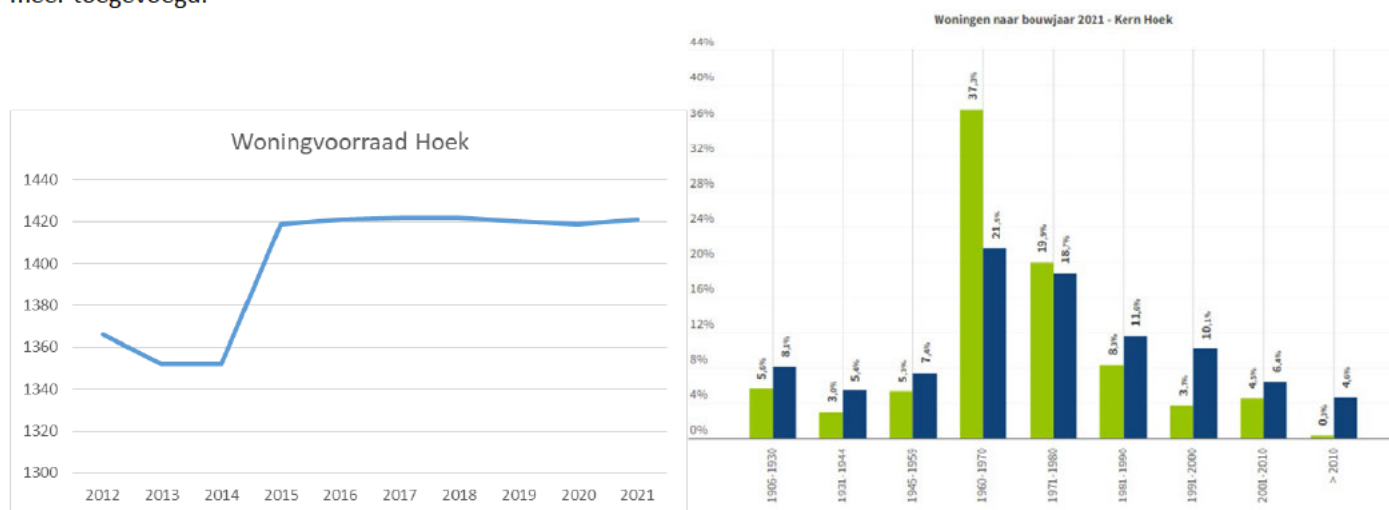
De leeftijdsopbouw is vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente Terneuzen. In Hoek wonen een fractie minder 70+ers.

In Hoek wonen iets minder alleenstaanden dan gemiddeld en iets meer gezinnen met kinderen.



Figuur 2.5. Samenstelling huishoudens kern Hoek en gemeente Terneuzen (bron: kernprofiel Hoek 2021)

De woningvoorraad is sinds 2012 met slechts 55 woningen toegenomen naar 1.421. Sinds 2015 zijn er in Hoek geen woningen meer toegevoegd.



Figuur 2.6. Ontwikkeling woningvoorraad Hoek en woningen naar bouwjaar Kern Hoek (bron: kernprofiel Hoek 2021)

Kenmerkend voor de woningvoorraad in Hoek is dat ruim 37 procent van het aantal woningen tussen 1960 en 1970 gebouwd is. Voor de gemeente als geheel is dat 21,5%. Verder is het percentage woningen dat na 1981 gebouwd is lager dan in de gemeente als geheel. Slechts 0,3% van het aantal woningen in Hoek is na 2010 gebouwd.

Conclusie

Het inwoneraantal is de afgelopen jaren nagenoeg stabiel en het aantal huishoudens in de gemeente en in Hoek is gestegen als gevolg van de gezinsverdunding. De bevolking in Hoek vergrijst. Ondanks dat Hoek de vierde woonkern is van de gemeente, is er relatief weinig gebouwd. Vanaf 2010 zijn bijna geen woningen meer toegevoegd.

2.3 Verhuisrelaties tussen de kernen

In de meeste kernen wordt vooral binnen de kern verhuisd. Uit de cijfers van 2021 (bron: gemeente Terneuzen) blijkt dat in de kern Terneuzen het percentage veruit het hoogste ligt (83%). In Hoek is 58% van de verhuizingen een verhuizing binnen de kern. Er is ook een duidelijke verhuisrelatie met Terneuzen: 89 mensen verhuisden naar Terneuzen en 45 mensen vanuit Terneuzen naar Hoek. Per saldo zijn er iets meer mensen uit Hoek vertrokken naar andere kernen dan andersom (41 inwoners). Dit heeft

een relatie met het beschikbare woningaanbod (bestaande voorraad en nieuwbouw) en de mate waarin dit aansluit op de behoefte van de woningzoekenden. Er is ook een relatie met de aanwezigheid van kwalitatief goede basisvoorzieningen.

verhuizingen binnen de kernen in 2021														
	van links naar rechts = uitstroom, van boven naar beneden = instroom													
	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Overslag	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Spui	Terneuzen	Westdorpe	Zaamslag	Zuiddorpe	totaal uitstroom
Axel	256	7	7	9	6	3	12	17	5	115	4	10	12	463
Biervliet	7	55	2	3	0	1	0	5	0	20	3	1	2	99
Hoek	12	10	139	4	0	1	10	8	0	89	0	3	3	279
Koewacht	8	0	3	52	0	2	0	0	0	15	2	4	4	90
Overslag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	3	0	0	8
Philippine	5	2	10	1	0	59	1	9	0	23	1	1	0	112
Sas van Gent	11	2	11	4	0	10	117	18	0	25	19	6	0	223
Sluiskil	16	1	12	0	0	6	14	44	0	62	4	1	0	160
Spui	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	1	0	5
Terneuzen	81	23	45	21	0	13	41	29	1	1695	20	78	1	2048
Westdorpe	1	0	3	3	0	2	12	4	0	12	28	0	1	66
Zaamslag	25	1	5	0	0	1	3	4	0	35	1	65	2	142
Zuiddorpe	11	0	1	2	0	0	0	0	0	7	0	1	0	22
totaal instroom	434	101	238	99	6	98	210	138	6	2106	85	171	25	3717

Figuur 2.7. Verhuizingen binnen de kernen 2021 (bron: gemeente Terneuzen)

Conclusie

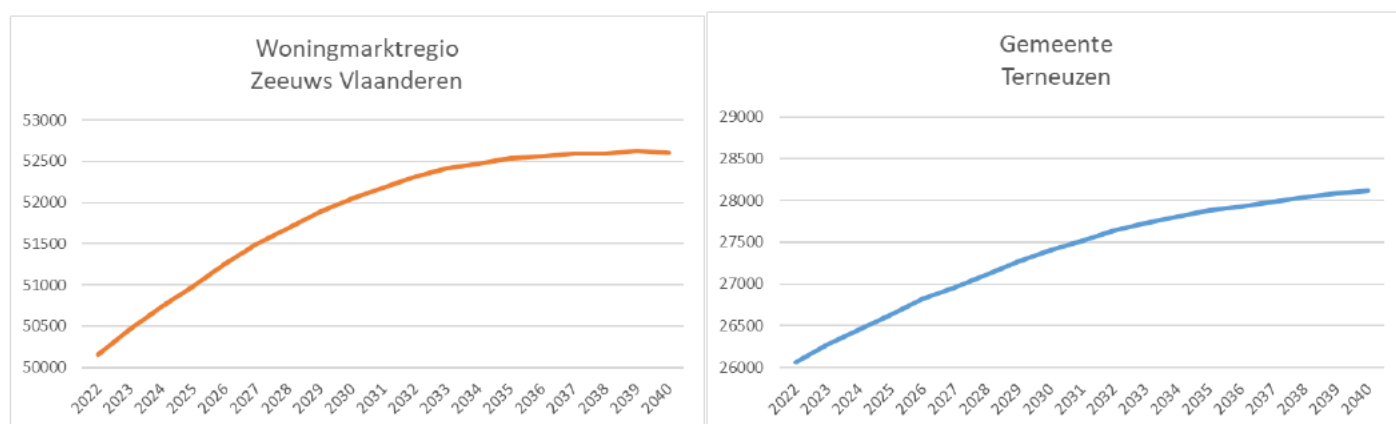
Per saldo zijn er iets meer mensen uit Hoek vertrokken naar andere kernen dan andersom (41 inwoners). Dit heeft een relatie met het beschikbare woningaanbod (bestaande voorraad en nieuwbouw) en de mate waarin dit aansluit op de behoefte van de woningzoekenden. De beschikbaarheid van kwalitatief goede basisvoorzieningen kan leiden tot een grotere kernbinding.

2.4 Kwantitatieve woningbehoefte

De bouw van woningen in de gemeente Terneuzen en de kern Hoek voorziet in een actuele regionale behoefte. De woningbehoefte blijkt uit de nieuwste Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022.

Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022

Per 1 januari 2022 waren er 26.069 huishoudens in de gemeente Terneuzen. De prognose gaat uit van 27.637 huishoudens per 1 januari 2032. Dit betekent dat er de komende 10 jaar (een bestemmingsplanperiode) nog behoefte is aan 1.568 woningen (zonder rekening te houden met de sloopopgave of planuitval). De prognose 2022 gaat uit van een verdere groei naar 28.115 huishoudens in 2040, terwijl de groei in de rest van de woningmarktregio er dan uit is.



Figuur 2.8. Huishoudensprognose Zeeuws-Vlaanderen en gemeente Terneuzen (bron: Provincie Zeeland)

De nieuwe prognose komt veel hoger uit dan de prognose uit 2019 door de extra instroom van buiten de provincie (meer thuiswerken, behoefte aan betaalbare woningen), de structurele instroom uit Vlaanderen en de extra behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met planuitval.

Doorrekening woningbehoefte Hoek

Hoek is de vierde woonkern van de gemeente Terneuzen, met 2.919 inwoners per 1 januari 2022. Binnen de hele gemeente wonen 54.498 mensen. Wanneer je de bijdrage aan de woningbehoefte evenredig verdeelt per kern, dan zou Hoek met 5,4% van de inwoners in de gemeente Terneuzen in ieder geval een bijdrage moeten leveren van 84 woningen.

2.5 Regionale afstemming woningbouwopgave en plancapaciteit

Om het provinciaal belang te waarborgen van een goed functionerende regionale woningmarkt in Zeeland bevat het provinciale beleid in het Omgevingsplan Zeeland 2018 het middel van de regionale woningmarktafspraken. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing is het nodig dat de harde plancapaciteit in beeld wordt gebracht, dat gebruik wordt gemaakt van de actuele provinciale prognose, dat er heldere afspraken zijn over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de Ladder-ruimte en hoe wordt gemonitord.

Dashboord ladderruimte

Op basis van monitoring, nieuwe ontwikkelingen en informatie worden de regionale woningmarktafspraken periodiek herijkt. Voor de ladderonderbouwing is relevant of er al planologische mogelijkheden beschikbaar zijn voor de bouw van woningen die in de behoefte kunnen voorzien. Om de actuele Ladderruimte voor Zeeuws Vlaanderen in beeld te kunnen brengen heeft de Provincie Zeeland op basis van de met de Zeeuwse gemeenten afgestemde Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 en de gemeentelijke plangegevens het dashboard 'Ladderruimte Zeeuws Vlaanderen' gemaakt. Volgens het dashboard ladderruimte Zeeuws-Vlaanderen was in juli 2022 in de gemeente Terneuzen sprake van een positieve Ladderruimte van 589 woningen. In Terneuzen is een behoefte van 1.568 woningen en een sloopopgave van 338 woningen. De harde onbenutte plancapaciteit is 1.317 woningen.

Plancapaciteit Hoek

In de kern Hoek worden momenteel naast Windlust II geen andere plannen ontwikkeld. Door de ontwikkeling van Windlust II komen enkele locaties met een maatschappelijke functie in de kern vrij, die mogelijk ingezet worden voor herontwikkeling naar wonen. Ook de locatie Irisstraat met 26 verouderde woningen (met een woonbestemming) komt in aanmerking voor herontwikkeling naar nieuwe woningen.

Conclusie

De totale harde onbenutte plancapaciteit is per 1 januari 2022 1.317 woningen. Er is een sloopopgave van 338 woningen en woningbehoefte van 1.568 woningen in de komende 10 jaar (totale opgave 1.906 woningen). Dit betekent dat er in de gemeente plancapaciteit voor 589 woningen kan worden toegevoegd in bestemmingsplannen. In Hoek is per 1 januari 2022 geen harde plancapaciteit voor woningen beschikbaar.

2.6 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen die hierna worden beschreven.

Regionale woonvisie (concept december 2021)

De regionale woonvisie is gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie gemeenten te voorkomen. Uiteraard kent iedere gemeente, naast gemeenschappelijke delers, een eigen identiteit en eigen woningmarktopgaven.

Waar het beeld bij de vorige woonvisie nog behoudend was, rekenend op een krimpende bevolking, is er nu met de regiovisie sprake van bevolkingsgroei en een grote kwalitatieve woningbouwopgave. Daarin is Zeeuws-Vlaanderen niet uniek want net als in veel andere delen van het land, zit de woningmarkt midden in een dynamische periode. De demografische ontwikkelingen, gekoppeld aan de sterke economische positie, het wegvallen van de concurrentie door de fusie van twee havenbedrijven en de ligging tegen Vlaanderen aan geeft dat de regio onder andere moeten denken aan de noodzaak voor extra huisvestingsmogelijkheden door de combinatie van:

- extra internationale werknemers voor werkgevers;
- instroom van Vlamingen op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt;
- opgave voor huisvesting van statushouders;
- verouderd woningbestand dat kwalitatief niet aansluit bij de huidige woonwensen;
- het grote particuliere bezit in de woningvoorraad.
- meer differentiatie in het woningaanbod voor verschillende leeftijdsgroepen, zowel starters als ouderen.

In de woningbouwprogrammering wordt ingezet op bouwen voor eigen behoefte en bouwen ten behoeve van het stimuleren van de instroom uit Vlaanderen. Dat betekent voor de eigen vergrijzende bevolking vooral nultredenwoningen bouwen.

Verdeling van het Basisprogramma en Ambitieprogramma woningtypen per gemeente

	SH GGB	VSH GGB	Koop GGB	SH APP/Nult.	VSH APP/Nult.	Koop APP/Nult.	CPD/ zelfbouw-kavels
Basisprogramma Hulst	-420	45	-460	560	210	510	-
Basisprogramma Sluis	-545	-15	-430	470	145	305	-
Basisprogramma Terneuzen	-485	210	-930	535	465	715	-
Totaal basisprogramma	-1.450	+ 240	-1.820	+ 1.565	+820	+ 1.530	-
Invulling Ambitieprogramma	-	-	10%	-	25%	50%	15%

Verdeling Ambitieprogramma per gemeente

	Ambitie	Aanvullend programma
Hulst	1. Extra instroom Vlamingen	40% 40 - 60
	3. Administratie leegstand	PM PM
	4. Onttrekken 2 ^e woningen	0% 0
Sluis	1. Extra instroom Vlamingen	10% 10 - 15
	3. Administratie leegstand	PM PM
	4. Onttrekken 2 ^e woningen	100% PM
Terneuzen	1. Extra instroom Vlamingen	50% 50 - 75
	3. Administratie leegstand	PM PM
	4. Onttrekken 2 ^e woningen	0% 0

Figuur 2.9. Programma per gemeente (bron: Regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen)

Er is in de regio en in de gemeente Terneuzen een enorme behoefte aan nultredenwoningen. Dit hoeven niet per definitie appartementen te zijn. Dit kunnen ook patiowoningen of grondgebonden woningen in meer lagen zijn, waarbij een slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd kunnen worden.

Actuele woningmarktgegevens

Uit gegevens van Funda blijkt dat er per 5 september 2022 11 woningen te koop worden aangeboden in de kern Hoek, waarvan 2 verkocht onder voorbehoud. De vraagprijzen liggen tussen de 159.000 euro en 325.000 euro. Er zijn geen woningen in duurdere prijsklassen.

De druk op de woningmarkt blijkt uit cijfers van NVM (kwartaalcijfers tweede kwartaal 2022). De krapte-indicator voor bestaande woningen in de regio Zeeuws-Vlaanderen komt gemiddeld uit op 3,9. De koper kan dus gemiddeld uit 4 huizen kiezen. Het NVM ziet de markt bij een krapte indicator van minder dan vijf woningen als een 'verkopersmarkt'.

De regio laat een prijsstijging zien van 13,4% t.o.v. een jaar geleden. De gemiddelde transactieprijs is € 282.000. De prijzen van vrijstaande woningen zijn het sterkst gestegen. Dit heeft te maken met een teruglopend aanbod in dit woningtype.



De gemiddelde verkooptijd bedraagt 37 dagen. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2^e kwartaal 2022 is 44%.

Uit het bovenstaande blijkt dat er druk op de woningmarkt is. De doorstroming stakt door te weinig aanbod en de krapte zorgt voor hogere prijzen. Dit is in deze regio vooral te zien bij de vrijstaande woningen.

2.7 Conclusie woningbehoefte

Het inwoneraantal is de afgelopen jaren nagenoeg stabiel en het aantal huishoudens in de gemeente en in Hoek is gestegen als gevolg van de gezinsverdunding. De bevolking in Hoek vergrijst. Ondanks dat Hoek de vierde woonkern is van de gemeente, is er relatief weinig gebouwd. Vanaf 2010 zijn bijna geen woningen meer toegevoegd.

Per saldo zijn er iets meer mensen uit Hoek vertrokken naar andere kernen dan andersom (41 inwoners). Dit heeft een relatie met het beschikbare woningaanbod (bestaande voorraad en nieuwbouw) en de mate waarin dit aansluit op de behoefte van de woningzoekenden. De beschikbaarheid van kwalitatief goede basisvoorzieningen kan leiden tot een grotere kernbinding.

De totale harde onbenutte plancapaciteit is per 1 januari 2022 1.317 woningen. Er is een sloopopgave van 338 woningen en woningbehoefte van 1.568 woningen in de komende 10 jaar (totale opgave 1.906 woningen). Dit betekent dat er in de gemeente plancapaciteit voor 589 woningen kan worden toegevoegd in bestemmingsplannen. Binnen de gemeente Terneuzen is op dit moment de totale harde plancapaciteit niet voldoende om te kunnen voorzien in de behoefte. In Hoek is per 1 januari 2022 geen harde plancapaciteit voor woningen beschikbaar. Er zijn dus ook in Hoek nog onvoldoende plannen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Wanneer je de bijdrage aan de woningbehoefte evenredig verdeelt per kern, dan zou Hoek met 5,4% van de inwoners in de gemeente Terneuzen in ieder geval een bijdrage moeten leveren van 84 woningen.

De doorstroming stakt door te weinig aanbod en de krapte zorgt voor hogere prijzen. Dit is in deze regio vooral te zien bij de vrijstaande woningen.

Er is in de regio en in de gemeente Terneuzen een enorme behoefte aan nultredenwoningen. Dit hoeven niet per definitie appartementen te zijn. Dit kunnen ook patiowoningen of grondgebonden woningen in meer lagen zijn, waarbij een slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd kunnen worden.

3. BEHOEFTE ZORGWONEN EN MFA

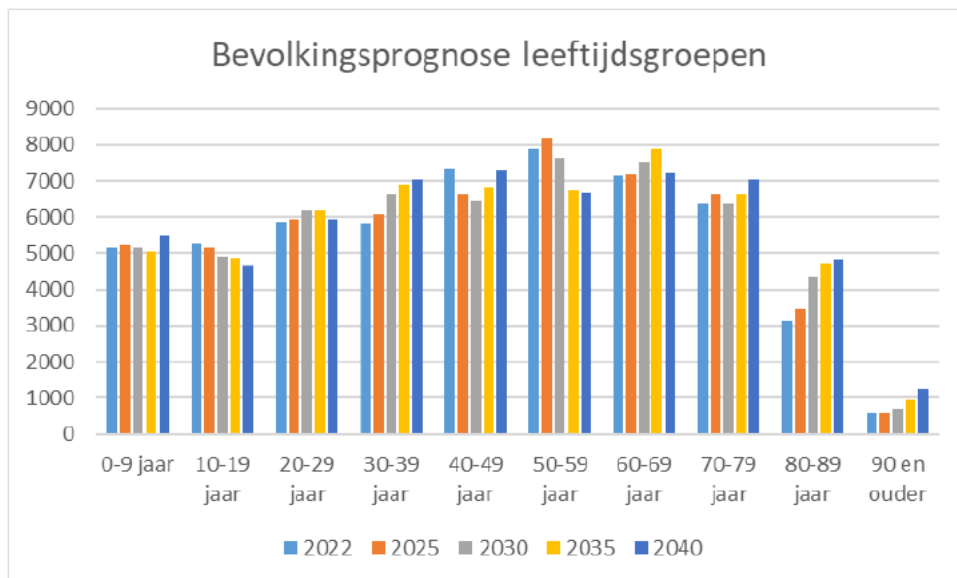
Het bestemmingsplan maakt een mfa en 64 extramurale zorgwoningen mogelijk. Het betreft grotendeels een verplaatsing van functies en van eenheden uit de kern Hoek. Dit hoofdstuk beschrijft de behoefte aan de diverse functies en de behoefte aan modernisering en concentratie in een zorgwijk.

3.1 Behoeftte zorgwonen

In Hoek staat een verouderd verzorgingstehuis Vremdieke uit 1969 met 69 intramurale eenheden. Doelstelling is dat mensen zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen, met zorg in de buurt. Het verzorgingstehuis voldoet niet aan deze doelstelling. Het plan gaat daarom uit van de sloop van het verzorgingstehuis en realisatie van een nieuwe zorgwijk met 64 extramurale appartementen.

Bevolkingsprognose

De behoefte aan zorgwoningen komt voort uit de vergrijzende bevolking. Dit blijkt uit de recente bevolkingsprognose 2022 van de provincie Zeeland. In 2040 zal 23% van de bevolking in de gemeente Terneuzen 70+ zijn (een toename van circa 3.000 mensen). Vooral de leeftijdsgroep 80-89 jarigen neemt hard toe (bijna 1.700 extra in 2040). Hiermee neemt ook de behoefte aan zorg toe.



Figuur 3.1. Bevolkingsprognose gemeente Terneuzen (Bron: Provincie Zeeland)

Regionale woonvisie (concept december 2021)

In de regionale woonvisie is als een van de belangrijkste opgaven benoemd dat de sterke vergrijzing en de extramuralisering die een aantal jaren geleden is begonnen, er samen toe leiden dat er een steeds grotere behoefte ontstaat aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen.

Ouderen blijven steeds langer thuis wonen omdat ze het zelf willen, maar ook door regelgeving (scheiden van wonen en zorg). Door het afschaffen van intramurale zorgvoorzieningen voor licht zorgbehoevenden neemt de vraag naar reguliere zorggeschikte woningen toe. Er is hierdoor een groeiende vraag naar nultredenwoningen, zoals patiobungalows of seniorenappartementen. Bewoners geven voorkeur aan onderhoudsvrije woningen voorzien van alle gemakken en eventueel in combinatie met zorg op afroep.

Voor specifieke doelgroepen kunnen zich knelpunten voordoen op de woningmarkt. Daarom is als speerpunt benoemd dat de woonzorgvisies worden afgerond en er specifiek aandacht wordt besteed aan nultredenwoningen.

Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in kernen hangt voor bepaalde doelgroepen (waaronder ouderen) met elkaar samen. Ouderen hechten meer dan gemiddeld waarde aan wonen dichtbij voorzieningen.

Als gevolg van de vergrijzing groeit de groep (zorgbehoevende) ouderen fors en ook andere zorgbehoevende doelgroepen worden steeds vaker extramuraal gehuisvest. Extramurale zorg (letterlijk: zorg buiten de muren) is zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt thuis levert.

In dit geval wordt extramurale huisvesting gerealiseerd voor mensen die niet (geheel) zelfstandig kunnen wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het scheiden van wonen en zorg. Het aantal onzelfstandige eenheden in een instelling is nu 69 en wordt vervangen door 64 zelfstandige zorgappartementen.

3.2 Behoefte mfa

In Hoek zijn de diverse maatschappelijke functies verspreid over de kern. De meeste gebouwen zijn verouderd. Het is noodzakelijk om maatschappelijk vastgoed (onder meer dorpshuizen, gymzalen en bibliotheken) efficiënter te benutten en te beheren en de omschakeling te maken naar hernieuwbare energie. Daarom heeft de gemeenteraad er op 22 maart 2022 voor gekozen om een nieuwe mfa te realiseren. De gemeente ziet mogelijkheden voor het bereiken van synergie bij het realiseren van functies en voorzieningen in en rondom de mfa waarin naast de school en de speelkooi ook kinderopvang, de bibliotheek, naschoolse activiteiten, welzijnsruimte, zorg en de gymzaal, zoveel als mogelijk bij elkaar worden gerealiseerd. Over en weer kunnen partijen gebruik maken van elkaars specifieke voorzieningen (in medegebruik). De behoefte aan de verschillende programma-onderdelen is hierna beschreven.

Behoefte nieuwe school

Op dit moment heeft De Driesprong 165 leerlingen. De meest recente leerlingprognose Pronexus, geeft aan dat de nieuwe prognose rond de 160 leerlingen ligt. De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Terneuzen is uitgangspunt voor het vaststellen van de ruimtebehoefte van een nieuwe school. Hieruit volgt dat de benodigde oppervlakte 1.006 m² is. Het kan zijn dat daadwerkelijke leerlingenaantallen afwijken. Indien de leerlingenaantallen in de toekomst stijgen of dalen is in- en uitbreiding goed te realiseren op de locatie.

Behoefte kinderopvang

De gemeente onderschrijft het belang van een doorgaande ontwikkelingslijn en zet daarom in op een integraal kindcentrum (ikc) in de mfa. In kindcentra is het doel de inhoudelijke samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang, gericht op het creëren van een doorlopende leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Daarom wordt kinderopvang in het gebouw gevestigd. Door het bouwen van een ikc wordt uitvoering gegeven aan de ambities in het voorzieningenplan voor opvang en onderwijs in de gemeente. Er is straks één plek in de wijk, waar basisonderwijs, kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang wordt geconcentreerd. School en kinderopvanginstelling zetten in op zo efficiënt mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte voor 0 – 12 jaar. De kinderopvang verplaatst van het dorpshuis naar de mfa.

Behoefte welzijnsfuncties (waaronder bibliotheek en dorpshuis)

De gemeente zet in op efficiënt gebruik en een 'gemeentelijke' functie van het gebouw en de multifunctionele buitenruimte. Welzijnsaccommodaties zijn een belangrijke schakel voor de uitvoering van de Wmo. De activiteiten in een dorpshuis zijn een middel voor participatie en ontmoeting. Dit past binnen het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid van dorpen, maar denk daarbij ook aan zaken als zelfredzaamheid, regie over het eigen leven en actief meedoen aan de samenleving. Voor het behalen van de doelstelling zijn de welzijnsaccommodaties voorwaardenscheppend en de activiteiten leidend. De bibliotheek, de welzijnsaccommodatie en het dorpshuis worden verplaatst naar de nieuwe mfa.

Zorgfunctie ZorgSaam

ZorgSaam streeft ernaar om met partners een zo volledig mogelijk aanbod te bieden in de zorgwijk waar ook gezelligheid, veiligheid en dienstverlening onderdeel van uitmaken. Bewoners vinden elkaar en ondernemen samen activiteiten in een mfa. Mensen kunnen er door de extra faciliteiten langer zelfstandig blijven wonen en eenzaamheid ligt zo minder snel op de loer. De visie van ZorgSaam sluit daarmee aan bij de gemeentelijke doelstellingen genoemd in het vastgestelde beleidskader sociaal domein “Iedereen aan boord”.

ZorgSaam vervult ook een maatschappelijke rol. Met het realiseren van een zorgwijk in Hoek en het integraal aanbieden van activiteiten en dienstverlening aan de ouderen van Hoek draagt ZorgSaam bij aan het leefbaar houden van de kern Hoek en het welzijn van ouderen. Daarom komt in de mfa 120m² ruimte voor zorgfuncties.

Multifunctionele buitenruimte (schoolplein, buitenruimte kinderopvang en speelkooi)

De onderwijshuisvestingsverordening gaat uit van een speelruimte op een verhard plein van 3 m² per leerling. Bij 160 leerlingen komt dat neer op een schoolplein van 480 m². In de onderwijshuisvestingsverordening is ook opgenomen dat een schoolbestuur (minimaal) recht heeft op een schoolplein van 600 m². Dit is in lijn met landelijke normen. Vanuit exploitatieoogpunt bij brede scholen ervaart de gemeente dat dit gebied vrij klein is. Daarnaast is het van belang om ook een buitengebied voor de jongste kinderen (ten behoeve van de kinderopvang) te realiseren. Daarom wordt ingezet op een multifunctionele buitenruimte van 1.200 m² die past bij een mfa. Hierbij kan een ruimte worden gecreëerd die past bij de doelstellingen van alle gebruikers.

Bij de mfa wordt ook een speelkooi gerealiseerd. Het betreft een verplaatsing van de speelkooi bij het dorpshuis. In de nieuwe situatie is ruimte voor een grotere speelkooi die voorziet in de behoefte aan een ontmoetingsplek voor jeugd en een plek die geschikt is voor oudere jeugd (12-18 jaar) om te spelen en bewegen.

3.3 Conclusie behoefte zorgwoningen en mfa

Steeds meer ouderen blijven in een reguliere woning wonen, wellicht met enkele aanpassingen. Dit komt omdat mensen dat graag willen, maar ook door het beleid dat gericht is op het scheiden van wonen en zorg. Echter, er is ook een groep ouderen die meer zorg nodig heeft. Die mensen zoeken vooral naar een tussenvorm, zoals geclusterde woonvormen. Naast reguliere en geclusterde woningen zal door het groeiende aantal 80+ers de vraag naar 24-uurszorg blijven stijgen. Dit geldt vooral voor de 24-uurszorg voor mensen met psychogeriatrische klachten (dementie) maar ook voor somatische zorg.

Dit betekent dat zorgaanbieders moeten bekijken hoe ze zowel een goede toegankelijkheid als een optimale omvang kunnen bereiken voor de toekomstige woonzorgcentra. Voorzieningen die het mogelijk maken om veilig te wonen, gezelligheid in de omgeving te vinden en de zelfredzaamheid ondersteunen, kunnen als extra service ingezet worden. Ouderen vinden nabijheid van voorzieningen belangrijk. Met het vervangen van 26 aanleunwoningen en 69 intramurale eenheden door 64 extramurale appartementen wordt invulling gegeven aan het beleid en de behoefte aan moderne, zo zelfstandig mogelijke voorzieningen.

Er is in Hoek behoefte aan een mfa ten behoeve van diverse maatschappelijke functies. Het is noodzakelijk om maatschappelijk vastgoed (onder meer dorpshuizen, gymzalen en bibliotheken) efficiënter te benutten en te beheren en de omschakeling te maken naar hernieuwbare energie. De diverse functies zitten nu verspreid in de kern in veelal verouderde gebouwen. Door diverse functies onder 1 dak is synergie en efficiënt ruimtegebruik mogelijk. Over en weer kunnen partijen gebruik maken van elkaars specifieke voorzieningen.

4. WAAROM NIET BINNENSTEDELIJK (LOCATIEKEUZE)

Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Dit hoofdstuk bevat die motivering.

4.1 Locatiekeuze

Voor de beoogde zorgwijk is een oppervlakte van circa 2 hectare noodzakelijk. Deze ruimte is niet op één binnenstedelijke locatie beschikbaar binnen de kern van Hoek. Voor de beoogde mfa is een oppervlakte van 3.800 m² noodzakelijk. Die ruimte is er binnenstedelijk alleen op de locatie Vremdieke en de locatie OBS Op Weg.

In de omgevingsvisie Hoek (26 september 2019) zijn wensen en mogelijkheden geschetst om toekomstige ontwikkelingen in Hoek in goede banen te leiden. De visie is in nauw overleg en samenwerking met de inwoners van Hoek tot stand gekomen en wordt in het dorp breed gedragen. De visie biedt houvast voor en geeft richting aan initiatieven op het gebied van de thema's 'wonen en werkgelegenheid', 'zorg', 'onderwijs en sport' en 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen'. In de visie is aangegeven dat er eensgezindheid is over clustering van voorzieningen. Eén nieuwe accommodatie voor het een brede school heeft na de fusie prioriteit. Het heeft de voorkeur om deze nieuwe accommodatie te combineren met zorg. De locatie Windlust was voor woningbouw de 'achter-de-hand-locatie'. Deze locatie is alleen geschikt voor grondgebonden woningen. De behoefte daaraan wordt vooralsnog eerst opgevangen op de bestaande schoollocaties en op de locatie Vremdieke in geval van verplaatsing.

De gemeente heeft er inmiddels voor gekozen om de ruimte die ontstaat op vrijkomende locaties in de kern te benutten om de behoefte aan woningen, met name nultredenwoningen op te vangen. Vremdieke wordt verplaatst en hier ontstaat ook ruimte voor woningen. Ook de locatie OBS Op weg is in beeld voor woningen. Hieruit volgt dat er binnenstedelijk geen geschikte ruimte is voor een zorgwijk en een mfa inclusief zorgfuncties.

4.2 Leegstandsaspecten

Het belangrijkste doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Daarom zijn de vertreklocaties in beeld gebracht en is gekeken naar de mogelijkheden voor herinvulling. De gebouwen worden gesloopt, zodat geen leegstand in maatschappelijk vastgoed ontstaat. De locaties zijn in beeld voor woningbouw, waaronder levensloopgeschikte woningen (vooral voor senioren). Er is voldoende woningbehoefte in de gemeente en in Hoek zodat het realistisch is dat deze locaties de komende planperiode ook ingevuld zullen worden (zie hoofdstuk 2). Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 4.1. Vertreklocatie ZorgSaam Vremdieke Irisstraat 30 (ca 9.000 m²) (bron: google street view)



Figuur 4.5. Vertreklocatie Basisschool De Driesprong, Narcissenlaan 37 (bron: google street view) (ca 3.000 m²)



Figuur 4.6. Vertreklocatie dorps huis met speelkooi en kinderopvang Molenplein 3 (bron: google street view) (ca 3.000 m²)

4.3 Conclusie locatiekeuze

Binnen Hoek is onvoldoende ruimte om in de behoefte aan een zorgwijk en mfa te voorzien. Daarom kiest de gemeente voor beperkte uitbreiding in Hoek. De gebouwen op de vertreklocaties in de kern worden gesloopt, zodat geen leegstand in maatschappelijk vastgoed ontstaat. De locaties zijn in beeld voor woningbouw, waaronder levensloopgeschikte woningen (vooral voor senioren). Er is voldoende woningbehoefte in de gemeente en in Hoek zodat het realistisch is dat deze locaties de komende planperiode ook ingevuld zullen worden. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het efficiënt benutten van de beoogde uitbreidingslocatie voor (zorg)wonen en maatschappelijke voorzieningen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.