

## Omgevingsvisie Land van Hulst 2050

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Hulst maken, gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Omgevingswet, bekend dat de gemeenteraad van Hulst op 26 februari 2026 de Omgevingsvisie Land van Hulst 2050 inclusief Notitie beantwoording zienswijzen gewijzigd heeft vastgesteld.

De ontwerp Omgevingsvisie Land van Hulst 2050 heeft op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 12 november 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om de Omgevingsvisie aan te passen. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De zienswijzen zijn samen met de ambtshalve wijzigingen opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Daarnaast zijn enkele wijzigingen doorgevoerd op basis van amendementen door de gemeenteraad.

### Artikel I

De Omgevingsvisie Land van Hulst 2050 is opgenomen in 'bijlage A'.

### Artikel II

De Omgevingsvisie treedt in werking de dag na bekendmaking. Tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de Omgevingsvisie kan op grond van artikel 8.5 van de Awb geen beroep worden ingesteld.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst op 26 februari 2026

*De griffier*  
*De raadsvoorzitter*

## Bijlage A

# Omgevingsvisie Land van Hulst 2050

## Voorwoord



Voor u ligt de omgevingsvisie van de gemeente Hulst. Deze visie is tot stand gekomen met waardevolle input van inwoners en belanghebbenden. We beschrijven hierin het 'verhaal van Hulst', waarin we niet alleen onze bijzondere ligging en unieke karakter schetsen, maar ook de identiteit van onze gemeente en de kernwaarden die ons typeren.

Onze kernkwaliteiten vormen het onderscheidend vermogen van Hulst. Hier proef je de bourgondische gezelligheid, gecombineerd met Zeeuwse nuchterheid. In het land van Hulst ervaar je zowel de rust van een plattelandsgemeente als de levendigheid van een stad. Het is een plek met volop ruimte om te leven, te werken en te genieten.

Deze visie gaat over de fysieke leefomgeving – alles wat je buiten ziet, hoort, voelt of ruikt. We staan voor steeds meer ontwikkelingen die direct invloed hebben op die leefomgeving. Denk aan vraagstukken rond gezondheid, energieverbruik, klimaatadaptatie en voorzieningen die onder druk staan. Voorbeelden zijn discussies over een overbelast stroomnet, hevige regenval in korte tijd, het terugdringen van overgewicht, passende zorg op de juiste plek en de kwaliteit van het onderwijs.

### Stip op de horizon: Land van Hulst in 2050

Waar willen we als gemeente staan in 2050? Welke ambities en doelen streven we na? Deze visie geeft richting aan die toekomst. De koers die we hiervoor varen, hebben we eerder vastgelegd in de Structuurvisie. We staan nog steeds achter deze koers; een drastische wijziging is dan ook niet nodig. Wel blijven we alert en sturen we bij waar nodig, om onze ambities daadwerkelijk te realiseren.

De vraag die we onszelf stellen: waar willen we ons samen hard voor maken in de komende jaren? Onze ambitie is groot, maar zeker niet onrealistisch.

**Land van Hulst: voor wie durft te kiezen voor natuur én cultuur.**

Namens wethouder Hageman

## **Samenvatting Omgevingsvisie**

### Stip op de horizon

De Omgevingsvisie Land van Hulst kijkt vooruit naar het jaar 2050 en geeft richting aan hoe we als gemeente onze fysieke leefomgeving – alles wat je buiten ziet, hoort, ruikt en voelt – wil ontwikkelen. Centraal staan de identiteit van Hulst, de kwaliteiten van het landschap, het erfgoed en de balans tussen stadse levendigheid en plattelandsrust.

### Waarom deze visie?

Op grond van de Omgevingswet is elke gemeente verplicht een omgevingsvisie op te stellen. Dit strategisch document vervangt de oude structuurvisie en geeft vorm aan toekomstig beleid over o.a. wonen, mobiliteit, natuur, milieu en energie.

### Totstandkoming

De visie kwam tot stand samen met inwoners en belanghebbenden. In het voorjaar van 2024 werd een Tour Inulst georganiseerd met participatieavonden in negen kernen en een online enquête. De opgehaalde ideeën vormden de basis voor keuzes en prioriteiten.

### Identiteit van Hulst

- Karakter: Bourgondisch, ondernemend, pionierend, vol contrasten en verbindend.
- Ligging: In de grensregio Zeeuws-Vlaanderen, met goede bereikbaarheid naar België.
- Landschap: Waardevolle natuur, krekenlandschap, de Schelde en het open polderlandschap.
- Erfgoed: De gemeente Hulst heeft een rijke cultuurhistorie en cultureel erfgoed, met de vestingstad als icoon.
- Wonen & sociale leefomgeving: De gemeente wil voldoende betaalbare woningen, zorg dichtbij en leefbare dorpskernen behouden.

### Koers en strategie

In het Land van Hulst gaan natuur en rust hand in hand met een bruisend sociaal-cultureel leven in de stad en de kernen. Hulst blijft zich ontwikkelen, zonder haar unieke karakter te verliezen.

Er is geen drastische koerswijziging ten opzichte van eerdere visies, maar wel ruimte voor bijsturing:

- Ruimte voor duurzame initiatieven en burgerinitiatieven
- Duurzaam bouwen en energietransitie worden versneld
- Versterken van de bestaande kwaliteiten van landschap en erfgoed als leidraad bij nieuwe ontwikkelingen
- Versterking van recreatie, toerisme en biodiversiteit

### Uitvoering & toetsing

Nieuwe plannen worden getoetst aan deze visie. We werken met:

- Omgevingsprogramma's (voor uitwerking in beleid)
- Omgevingsplan (juridisch kader)
- Omgevingsvergunningen (voor initiatieven binnen bestaande regels)

We stellen geen apart milieueffectrapport (MER) op, omdat we geen ingrijpende ontwikkelingen opnemen in onze visie. We bewaken onze koers en sturen bij waar nodig.

### **Hulst in 2050:**

**Een leefbare, groene en verbonden gemeente waar natuur, cultuur en zorg samenkomen.**

**Een gemeente voor wie durft te kiezen voor kwaliteit, voor nu en later.**

Een pdf-versie van de omgevingsvisie is in te zien via: [Omgevingsvisie Land van Hulst 2050](#)

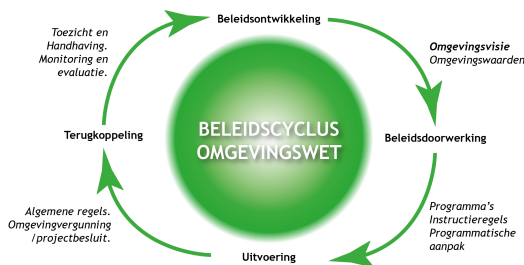
## **1 Inleiding**

## 1.1 Waarom een omgevingsvisie

Elke gemeente stelt op grond van de Omgevingswet een omgevingsvisie op. Het is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. In deze visie schetsen we de koers voor de toekomst tot ongeveer 2050. Daarmee vervangt dit document de structuurvisie Hulst 2025, vastgesteld in 2012.

De omgevingsvisie vormt de basis voor ons beleid voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving wordt ingevuld door de mensen die er wonen en de activiteiten die er plaatsvinden. Dat heet ook wel de sociale leefomgeving. De sociale leefomgeving gaat over alles wat te maken heeft met de zorg, hulp en ondersteuning voor mensen. Denk aan werk, sporten, bewegen, cultuur, jeugd, medische zorg, maar ook sociale hulp en onderwijs. De sociale leefomgeving maakt gebruik van de fysieke leefomgeving. Andersom geeft de fysieke leefomgeving mogelijkheden om inwoners dichter tot elkaar te brengen, voor elkaar te zorgen, mee te kunnen doen en zich te kunnen ontwikkelen. Het een kan niet zonder het ander.

We werken onderdelen van de Omgevingsvisie verder uit in omgevingsprogramma's, en leggen de juridische kaders vast in het omgevingsplan. Past een initiatief niet binnen het omgevingsplan? Dan toetsen we of het aansluit bij de koers van deze visie en of er belemmerende regels zijn. Als het initiatief waardevol is, maken we het mogelijk via een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan.

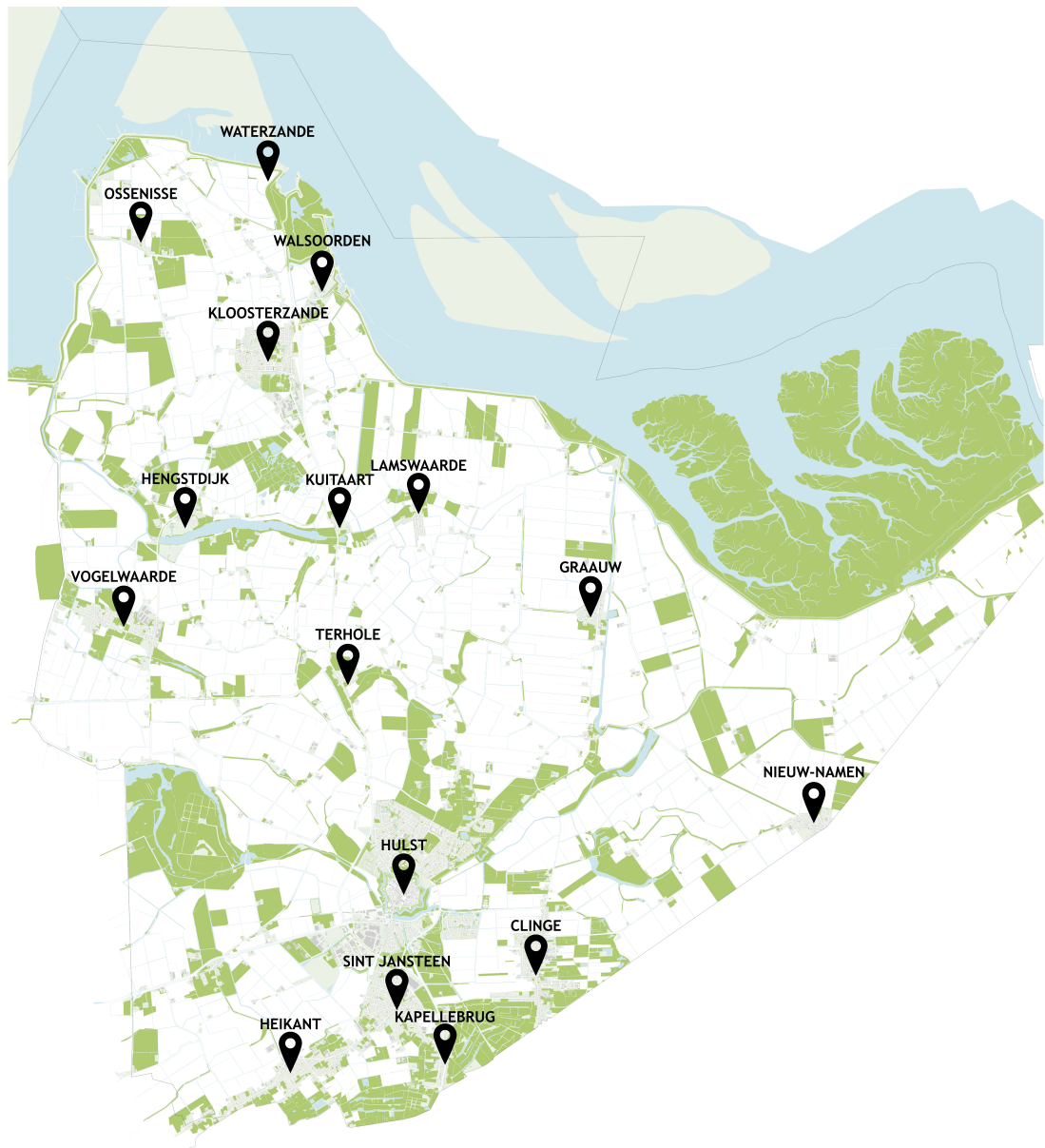


## 1.2 Hoe is deze visie tot stand gekomen?

De omgevingsvisie is niet alleen een document van de gemeente Hulst – het is een gezamenlijk verhaal. In maart 2024 nodigden we onze partners en maatschappelijke organisaties uit om hun plannen en ideeën met ons te delen. Daarna trokken we in het voorjaar met de Tour Inulst de gemeente in. Tijdens deze tour organiseerden we negen participatieavonden, verspreid over de verschillende deelgebieden. Zo konden we per gebied sterke punten, knelpunten, kansen en belemmeringen ophalen – dicht bij de mensen zelf. Daarnaast hielden we een online enquête voor alle inwoners via DoeMee.inulst.nl.

De opbrengsten van deze gesprekken en de enquête gebruiken we niet alleen voor het opstellen van de omgevingsvisie, maar ook voor toekomstige uitwerkingen op het gebied van duurzaamheid, wonen en zorg, en voorzieningen. Het volledige participatierapport vind je in Bijlage 1: Rapport Tour Inulst.

Naast de Tour Inulst liggen ook bestaande visies en beleidsregels ten grondslag aan deze Omgevingsvisie. Het overzicht van deze documenten vind je in Bijlage 2: Overzicht\_vastgestelde visies en beleidsstukken.



### 1.3 Leeswijzer

De omgevingsvisie Hulst is kort en bondig gehouden en bestaat uit zes hoofdstukken.

Na de inleiding schetsen we in hoofdstuk 2 de identiteit van Hulst. Hoe ziet ons grondgebied eruit? En hoe gebruiken we ons grondgebied? Waar zijn we nu al bezig met verandering? De schets van de identiteit is in thema's opgebouwd.

Hoofdstuk 3 bevat de visie op het gehele grondgebied van onze gemeente. We maken gebruik van dezelfde thema's als in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 4 leggen we de strategieën vast die ervoor (kunnen) zorgen dat de visie werkelijkheid wordt. Het vastleggen gebeurt met het wettelijk voorgeschreven instrument TPOD (Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten). Op deze manier hebben wij flexibiliteit om in de loop van de tijd in te spelen op veranderingen. Hierdoor kunnen wij ook nieuwe ideeën ondersteunen. Maar alleen als het nieuwe idee past in de strategie.

Hoofdstuk 5 gaat over de uitvoering van de omgevingsvisie. Hier leggen we de relatie met de instrumenten omgevingsprogramma, omgevingsplan en omgevingsvergunning. Ook laten we zien hoe we omgaan

met nieuwe ideeën die de fysieke leefomgeving raken. We leggen uit waarom we geen omgevingseffect-rapport hebben opgesteld. Tevens laten we zien hoe ons beleid volgen en onze koers bewaken.

Hoofdstuk 6 bevat de financiële paragraaf. Hierin geven we aan hoe we omgaan met het verhalen van kosten.

## 2 Identiteit van Hulst

### 2.1 Land van Hulst

#### Ontstaan

Rond het jaar 1000 bestond het gebied van de huidige gemeente Hulst (het land van Hulst) uit eilanden, kreken en bossen. Destijds maakte het deel uit van het graafschap Vlaanderen. In 1180 kreeg de stad Hulst handelsrechten, en de inwoners hielden zich bezig met zoutwinning en de lakenhandel. De stad was bereikbaar via het water.

Tijdens de Middeleeuwen werden delen van het gebied ten noorden van Hulst ingepolderd. Hierdoor ontstonden nieuwe dorpen zoals Kloosterzande en Hengstdijk. Ook Sint Jansteen werd in deze periode gesticht. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) werd er veel gevochten in de regio van Hulst. Uiteindelijk werd het gebied onderdeel van de Republiek der Zeven Provinciën. Hulst werd een vestingstad ter verdediging tegen de Spanjaarden. De verdedigingswerken zijn vandaag de dag nog steeds zichtbaar. In 1664 werd de landsgrens officieel vastgelegd.

De laatste Franse bezetting was van 1794 tot 1814. Gedurende een deel van die periode was de streek deel van Frankrijk. In deze periode werden nieuwe polders aangelegd, en dorpen zoals Graauw en Vogelwaarde ontstonden. De waterweg naar Hulst verzandde, waardoor de stad minder goed bereikbaar werd. Na 1815 werd Hulst onderdeel van het Koninkrijk der Nederlanden. De stad Gent zocht een nieuwe verbinding met de Westerschelde, wat leidde tot de aanleg van het Kanaal van Gent naar Terneuzen in 1827. Kort daarna, in 1830, scheidde België zich af. In de daaropvolgende jaren werd het gebied verder ingepolderd, vooral in de omgeving van Emmadorp en Prosperdorp.

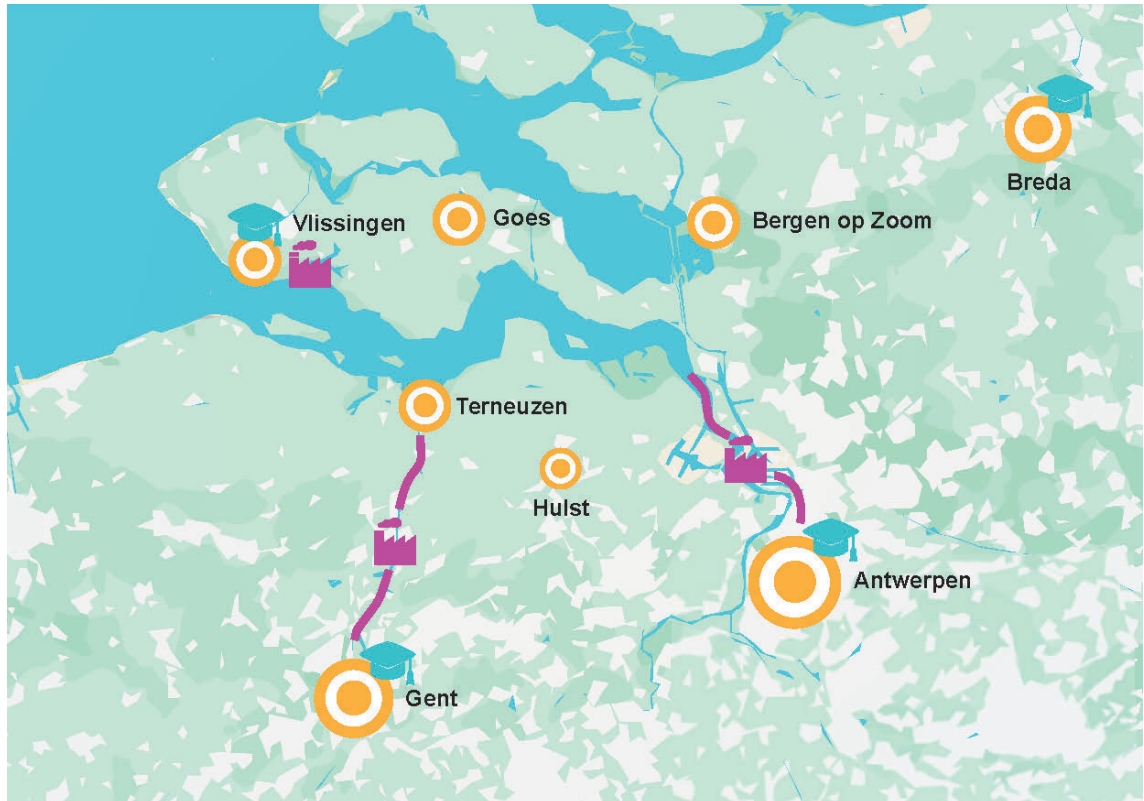


In de twintigste eeuw groeide de bevolking van ongeveer 20.000 naar 28.000 inwoners. De meeste nieuwbouw vond plaats in de stad Hulst en rond Sint Jansteen, terwijl andere dorpen geleidelijk groeiden. Sinds 2000 blijft het aantal inwoners min of meer stabiel. Het aantal huizen groeide wel, omdat er gemiddeld minder mensen in één huis wonen.

#### Ligging

De gemeente Hulst ligt in het oosten van Zeeuws-Vlaanderen. In het noorden vormt de Westerschelde de grens, in het oosten en zuiden grenst de gemeente aan Vlaanderen en in het westen aan de gemeente Terneuzen. De gemeente Hulst ontstond in 2003 door de fusie van de voormalige gemeenten Hontenisse en Hulst.

Op 1 januari 2025 woonden er ongeveer 27.400 mensen in Hulst. Ongeveer 40% van deze mensen wonen in de stad Hulst. Daarnaast zijn er vier kernen met meer dan 1.500 inwoners: Clinge, Kloosterzande, Sint Jansteen en Vogelwaard. In de vijf grootste kernen woont bijna 80% van de inwoners. De kleinere kernen Graauw, Heikant, Hengstdijk, Kapellebrug, Kuitaart, Lamswaarde, Nieuw-Namen, Ossenisse, Terhole en Walsoorden zijn officieel als woonplaatsen geregistreerd. De nieuwste kern is Waterzande, die bij de gebiedsontwikkeling van Perkpolder (vanaf 2023) tot stand is gekomen. De kaart met deze woonplaatsen hebben we in hoofdstuk 1 opgenomen. Daarnaast zijn er van oudsher diverse buurtschappen.



ligging

### Kernkwaliteiten

Het Land van Hulst is een gebied vol contrasten: de levendige vestingstad vloeit naadloos over in de rust van de omliggende dorpen en de uitgestrekte Zeeuws-Vlaamse natuur. Vestingstad Hulst ademt historie, zichtbaar in haar eeuwenoude stadswallen en kronkelende straatjes. Hier proef je de Bourgondische gezelligheid, gecombineerd met Zeeuwse nuchterheid. Bewoners van het Land van Hulst zijn van oudsher veerkrachtige, ondernemende mensen die samenwerken en op elkaar bouwen. Nu nog werken startups en ambachtelijke ondernemers naast elkaar. Tradities worden gekoesterd, terwijl nieuwe ideeën de kans krijgen.

**In het land van Hulst vind je de rust van een plattelandsgemeente én de levendigheid van een stad, met volop ruimte om te leven.**

In de economische cijfers spelen we een bescheiden rol in de delta. Er is weinig industrie, en we zijn sterk afhankelijk van de ontwikkelingen in de Vlaamse havensteden Antwerpen en Gent. Tegelijkertijd biedt die ligging kansen: werkgelegenheid nabij in Vlaanderen en de Kanaalzone en aantrekkelijk wonen in het Land van Hulst. Wonen is hier immers relatief betaalbaar, ruim en met voorzieningen binnen handbereik.



### Relaties en samenwerking

We werken nauw samen met de Zeeuws-Vlaamse gemeenten Terneuzen en Sluis. Daarnaast hebben we veel bestuurlijk contact met andere Zeeuwse gemeenten. Grensoverschrijdend bundelen we onze krachten in het Linieland met de Vlaamse gemeenten Beveren, Sint-Gillis-Waas en Stekene. Ook werken we in projectverband aan Grenspark Groot Saeftinghe. Daarbij spelen niet alleen overheden een rol, maar ook 'streekholders': mensen met hart voor de regio. Denk aan ondernemers die kansen zien, bewoners die durven dromen over hun toekomstige achtertuin en boeren die meedenken over win-win situaties voor landbouw en natuur.

### 2.2 Bereikbaarheid

In zuidelijke richting zijn we via de N290 verbonden aan de Expressweg, die Brugge met Antwerpen verbindt. In noordwestelijke richting zorgt de Westerscheldetunnel voor de verbinding met de rest van Nederland. Inwoners en ondernemers maken vooral gebruik van vervoer over de weg. Een klein deel van het transport gaat via de haven van Walsoorden. Het grote containertransport verloopt over water via de Westerschelde naar de haven van Antwerpen. Langs de Westerschelde beschermt een imposante zeedijk ons tegen de stijgende zeespiegel.

Tegelijkertijd biedt deze dijk ruimte voor recreatie. Hier verwonderen we ons over de gigantische schepen en genieten we van de natuur in de Westerschelde, vooral in het Verdronken Land van Saeftinghe.

In Zeeuws-Vlaanderen liggen geen spoorwegen voor reizigersvervoer, waardoor we volledig afhankelijk zijn van de wegen. Echter is de manier waarop we van deur tot deur reizen, aan het veranderen. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van de elektrische fiets en de deelauto. Maar ook het openbaar vervoer en het doelgroepenvervoer, zoals de regiotaxi, ontwikkelen zich. Daarnaast zijn er steeds meer mogelijkheden om een reis digitaal te plannen, boeken en betalen.

Voor ons blijft het belangrijk dat je gemakkelijk, veilig en snel kunt reizen – nu én in de toekomst. De bereikbaarheid van de gemeente is een cruciale voorwaarde om onze ambities uit deze visie waar te kunnen maken.

Om dit te bereiken, werken we samen met andere gemeenten. Samen met de provincie Zeeland hebben we een plan opgesteld: de Regionale Mobiliteitsstrategie Zeeland. Met dit plan willen we ervoor zorgen dat alle reizigers in Zeeland beter en sneller van A naar B kunnen reizen. De hoofdlijnen uit dit plan zijn:

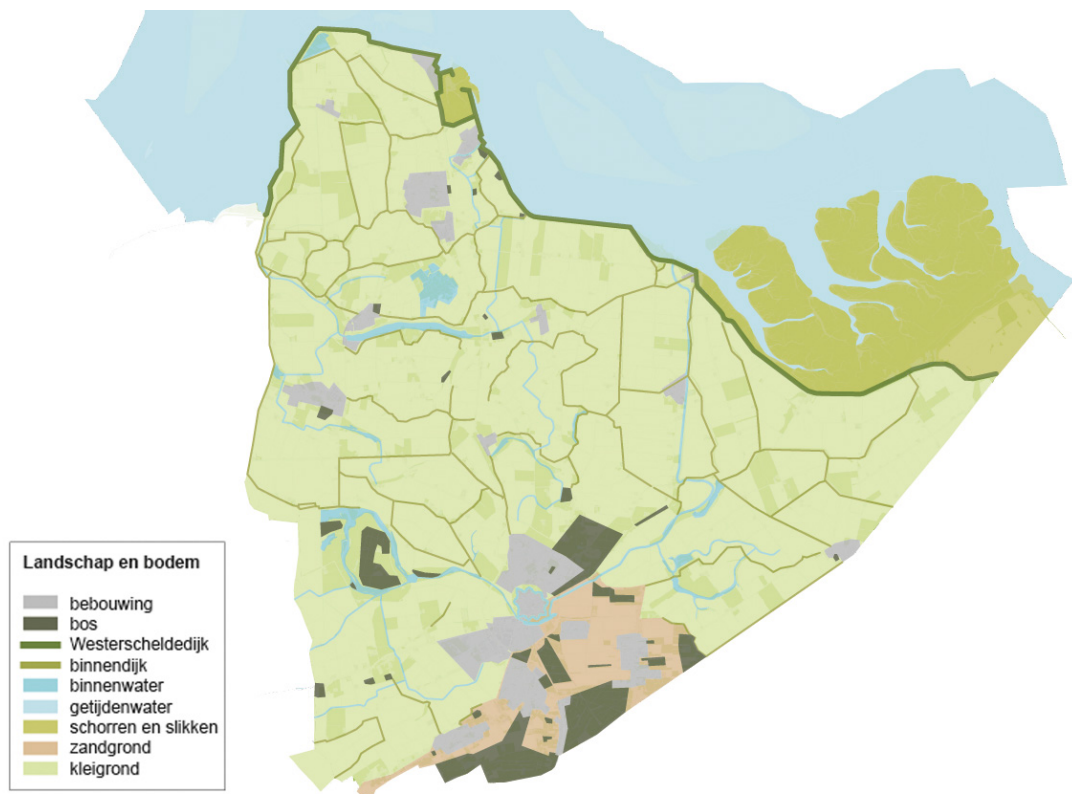
- We gaan voor mobiliteit
- We investeren in duurzaamheid
- We verbeteren opstappunten, haltes en hubs
- We ontwikkelen een mobiliteitscentrale
- We breiden onze datasystemen uit

### 2.3 Landschap en natuur

Ons grondgebied bestaat uit een vlak polderland waarbij de hoogte ligt tussen 1 meter onder NAP en 2 meter boven NAP. Het gebied ten zuiden van Heikant, Sint Jansteen en rondom Clinge heeft een zanderige bodem en is verwant aan Vlaanderen. De rest van het grondgebied heeft vooral een kleibodem. Het landschap kenmerkt zich door een afwisseling van bos, water, kreken, polders en dijken.

Buitendijks ligt het Verdrongen Land van Saeftinghe. Dit is een natuurgebied van internationale betekenis. Het maakt deel uit van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen door de Europese Unie en er gelden strenge regels voor natuurbescherming. Ook de Vogelkreek binnen onze gemeente is aangewezen als Natura 2000-gebied.

Er zijn ook andere gebieden aangewezen en ingericht als natuur. Denk aan de Waterwinbossen, Groot Eiland, de Putting en het gebied van de Graauwse kreek tot de Zestig voetkreek. Daarnaast zijn verschillende binnendijken belangrijk voor de natuur. Typische bloemen en kruiden zijn van belang voor diersoorten die het niet makkelijk hebben. Door deze te beschermen zorgen we voor een betere biodiversiteit.



Kaart Landschap en bodem

### 2.4 Water en bodem

Water is onlosmakelijk verbonden aan thema's als klimaatverandering, landbouw, bodem, drinkwater en veiligheid. Ook is water belangrijk voor natuur en voor een aantrekkelijke en prettige omgeving, bijvoorbeeld voor recreatie.

#### Water: hoeveelheid

Regenwater verzamelen we in sloten, kreken of waterlopen. Deze zijn op elkaar aangesloten. Het teveel aan water voeren we af naar de Westerschelde. De Westerschelde is zout, terwijl regenwater zoet is. We hebben te weinig goed zoet water voor bijvoorbeeld de landbouw, zeker in droge periodes. Daarom moeten we zoet water langer vasthouden.

Door regenwater langer vast te houden, wordt het bruikbaar. Daar is ruimte voor nodig. Agrariërs maken al grote bassins om regenwater op te slaan. Dat water wordt gebruikt bij langere perioden van

---

droogte. Ook kunnen we meer water opvangen in de openbare ruimte, kreken en in de bodem. Door genoeg ruimte te reserveren voor wateropvang, wordt wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen. We moeten in de toekomst rekening houden met steeds heviger buien.

#### Water: kwaliteit

Het heeft alleen zin om het water in de bodem te laten zakken, als het ook schoon is. Vroeger waren de sloten ook een riool. Dat hebben we opgelost door ons vuile water zoveel mogelijk apart af te voeren naar zuiveringsinstallaties. Er zijn nog enkele locaties waar de vuilwaterrioleringen zijn aangesloten op de sloten door middel van een overstort.

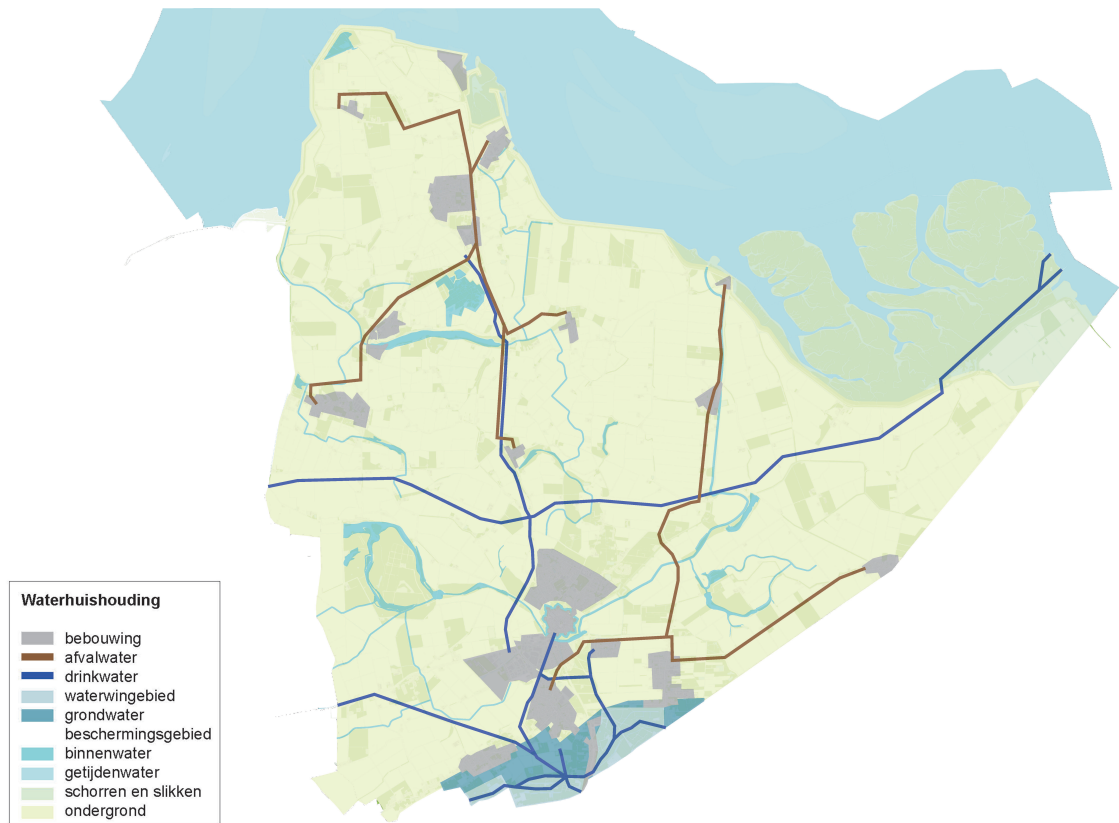
Bedrijven gebruiken steeds nieuwe stoffen en agrariërs gebruiken gewasbeschermingsmiddelen. Daar zitten ook stoffen bij met een risico voor de gezondheid. Gelukkig zijn deze stoffen steeds minder schadelijk. Toch komen er gevaarlijke stoffen in het water terecht. De Europese Unie heeft regels gemaakt om de kwaliteit van het water te beschermen, de zogeheten Kaderrichtlijn water. Veel van onze sloten voldoen nog niet aan die richtlijn.

#### Grond- en drinkwater

Vanuit de lucht en bodem komen stoffen ook in ons grondwater terecht. In de waterwinbossen van Sint Jansteen wordt water opgeslagen voor de industrie van Terneuzen óf als drinkwater bij calamiteiten. We beschermen het waterwingebied zelf, maar ook het gebied eromheen. Standaard krijgt Zeeuws-Vlaanderen drinkwater uit de drie grote spaarbekkens in de Biesbosch, die gevoed worden met water uit de Bergsche Maas.

#### Bodem

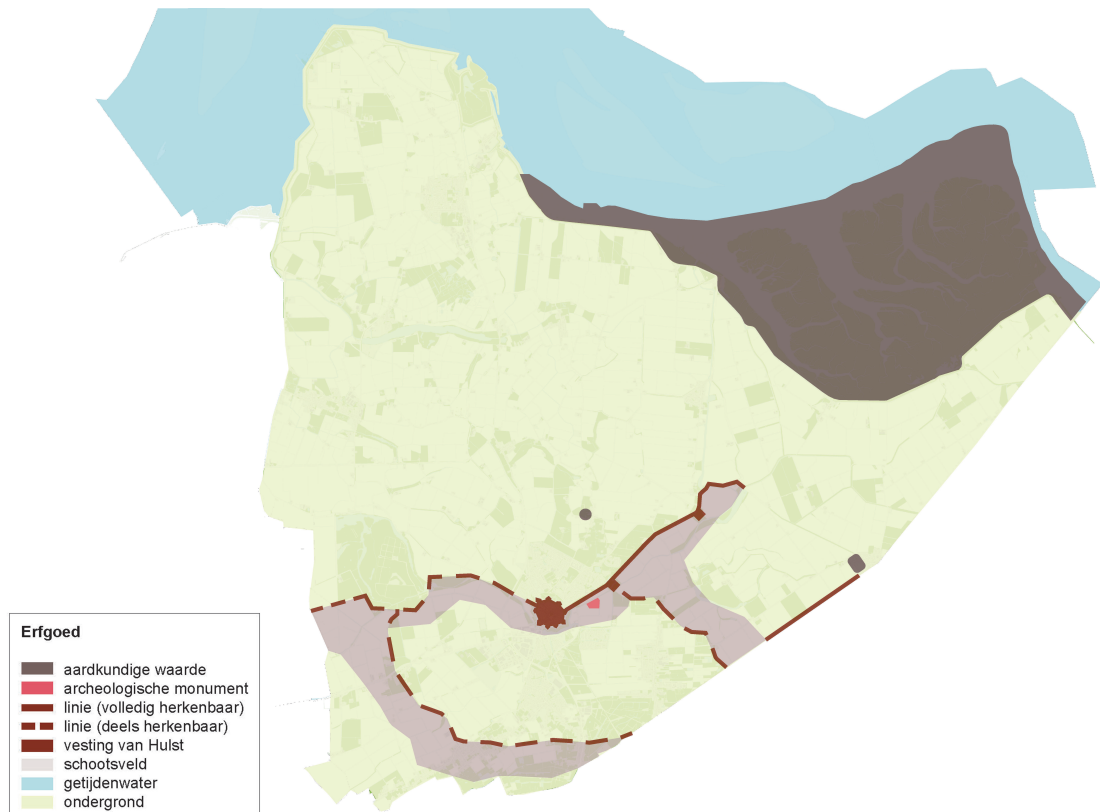
Verontreinigd water, opslag van afval en verontreiniging door bedrijven hebben invloed op de bodemkwaliteit. We hebben in de geschiedenis al veel gegraven in de bodem en de meeste plekken gesaneerd. Er is wel een verschil in de kwaliteit van de bodem. Daarom mag grond niet zomaar van de ene naar de andere plek worden vervoerd. We hebben daarvoor een Bodemkwaliteitskaart opgesteld. Daarin is geregeld wat er wel en niet mag bij het verplaatsen of hergebruiken van grond. De Bodemkwaliteitskaart bevat vier categorieën: schone grond, woonkwaliteit, industriekwaliteit en niet toepasbaar (sterk verontreinigd).



waterhuishouding

## 2.5 Erfgoed

Erfgoed is de verzamelnaam voor monumentale gebouwen, beschermde stadsgezichten, historische landschapsstructuren, archeologische vindplaatsen en aardkundige monumenten. Ook immaterieel erfgoed hoort hierbij, zoals ons dialect, gewoonten en tradities zoals bijvoorbeeld carnaval.



#### erfgoed

Hulst kent een rijke geschiedenis. De stad Hulst was ooit een zeehaven. Hulst heeft in de loop der tijd meerdere havens gekend omdat deze steeds dichtslibden of met veranderende waterlopen niet meer te bereiken waren. Bepaalde straatnamen herinneren ons aan het bestaan van deze havens. Denk aan de Saxhavenstraat en Havenfort.

Tijdens de Tachtigjarige oorlog is er veel gevochten en wisselden de machthebbers vaak. In deze periode ontstonden de Staatse en Spaanse Linies, bestaande uit linedijken en forten, die tot op de dag van vandaag nog zichtbaar zijn. Ook is de stad Hulst tot vesting gemaakt. Hulst is één van de drie meest complete vestingsteden van Nederland.

Er zijn nog veel bouwwerken, dijken en andere historische elementen overgebleven uit de geschiedenis. Dankzij oude kaarten, historische teksten en verhalen die van generatie op generatie zijn doorgegeven weten we veel over onze geschiedenis. Samen vormen die ons cultureel erfgoed. Ons erfgoed is bepalend voor onze identiteit. Behoud van erfgoed is daarom erg belangrijk. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierop worden afgestemd.



### Kerken

Kerkgebouwen zijn van groot belang voor onze gemeente. Dit religieus erfgoed geeft onze gemeente karakter en identiteit. Het zijn (meestal) monumenten en belangrijke markeringen in het landschap. Deze gebouwen zijn het waard om te behouden. Het gaat daarbij niet alleen om kerken, maar ook om (veld)kapelletjes.

De toekomst van de kerk als gebedshuis is echter onzeker. In Hulst worden, net als in de rest van Nederland, de kerkgemeenschappen kleiner en het aantal actieve leden neemt af. Kerkgebouwen en kapelletjes vervullen een belangrijke rol in onze samenleving. Los van de bouwkundige kwaliteit, zijn het van oudsher plekken van verbinding. We willen de leegstaande kerkgebouwen een nieuwe invulling geven, waarbij het erfgoed zo goed mogelijk behouden blijft.

## **2.6 Wonen en sociale leefomgeving**

### Wonen

Hoewel het aantal inwoners in de gemeente Hulst al jaren nagenoeg gelijk blijft, groeit het aantal woningen jaarlijks met gemiddeld 50. De huidige woningvoorraad is relatief verouderd. Het bestaat voor 88% uit grondgebonden woningen en voor 12% uit appartementen. Ter vergelijking: landelijk ligt het aandeel grondgebonden woningen op 63% en appartementen op 37%.

Veel woningen in Hulst zijn koopwoningen: zo'n 75% van de woningen is particulier eigendom, terwijl dat landelijk gemiddeld 57% is. De meeste sociale huurwoningen bevinden zich in Hulst, Kloosterzande en Sint Jansteen. Ingediende woningbouwplannen worden onder andere beoordeeld op de betaalbaarheid en de mate waarin ze voorzien in nultredenwoningen.

Een opvallende ontwikkeling is de toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Deze toename hangt samen met maatschappelijke veranderingen, zoals meer gezinnen zonder kinderen, ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, en een stijgend aantal alleenstaanden. De huidige woningvoorraad sluit hier echter nog grotendeels aan op gezinnen, waardoor aanpassing nodig is om beter in te spelen op de veranderende woonbehoefte.

Op basis van de uitdagingen op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen hebben de gemeenten, samen met betrokken partijen, vijf duidelijke ambities opgesteld in de Regionale Woonvisie. Door onze focus en inzet te richten op deze ambities, bouwen we gezamenlijk aan onze gedeelde visie.

De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plan capaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

#### Leven en zorgen in de eigen buurt

Inwoners zijn over het algemeen tevreden over hun eigen woonomgeving. We willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook als we ouder worden en zorg nodig hebben. Omdat overheid en zorgorganisaties dat niet altijd kunnen garanderen, is het belangrijk om tijdig hulp te vragen binnen de eigen omgeving. Denk hierbij aan mantelzorg.

In de buurten worden activiteiten georganiseerd door verschillende organisaties. Denk hierbij aan dorpsraden en verenigingen. In de kernen hebben we verschillende ontmoetingsplekken waar mensen samen komen. De gemeente Hulst ondersteunt en faciliteert deze inzet op verschillende manieren.

#### Zorg (en wonen)

De gemeente faciliteert het zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit wordt ondersteunt vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Jeugdwet. Van daaruit kunnen inwoners ondersteuning krijgen op verschillende leefgebieden. Denk hierbij aan begeleiding, dagbesteding en huishoudelijke hulp.

Als inwoners niet meer thuis kunnen wonen, is wonen en zorg op verschillende locaties gecombineerd. Er zijn voorzieningen voor ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en inwoners met psychische of psychosociale problemen. De gemeente werkt hierbij samen met regionale en provinciale partners.

De grootste ouderenzorglocaties zijn de Blauwe Hoeve in Hulst en Antonius in Kloosterzande. Kleinere voorzieningen zijn er onder andere in Sint Jansteen en de binnenstad van Hulst. In Clinge biedt zorgterrein de Sterre wonen, begeleiding en dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking, ook voor inwoners van buiten de gemeente. De gemeente Hulst heeft een aantal voorzieningen voor beschermd wonen en een sociaal pension. Deze voorzieningen bieden intensieve begeleiding aan kwetsbare inwoners zowel thuis als in een (verzorgings)instelling. Jeugdzorg wordt zoveel mogelijk thuis aangeboden, met begeleid wonen als vangnet in Hulst.

Eerstelijnszorg is beschikbaar in de vijf grotere kernen, met een concentratie in Hulst en Kloosterzande. Voor ziekenhuiszorg zijn inwoners aangewezen op regionale ziekenhuizen of voorzieningen in België.

#### Onderwijs

De eerste levensjaren zijn bepalend voor de ontwikkeling van een kind. Omdat veel ouders werken, is een goede combinatie van onderwijs en kinderopvang belangrijk. In Hulst streven we ernaar dat kinderen onbelemmerd kunnen opgroeien. Daarom is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in kindcentra, waar opvang en basisonderwijs samenkomen. In bijna alle kernen is een kindcentrum gerealiseerd.

Voor het voortgezet onderwijs blijft het Reynaertcollege de enige reguliere school. Vanaf 2027 zijn alle leerlingen daar op één centrale locatie gehuisvest. Ook de Praktijkschool Hulst blijft bestaan. Scholen in de regio werken samen om het onderwijsaanbod te behouden en ontvangen daarvoor extra rijkssteun.

Voor vervolgonderwijs vertrekken jongeren naar andere steden. Dit leidt ertoe dat veel van hen Hulst verlaten en beperkt terugkeren.

#### Sport en beweging

Sporten en bewegen zijn belangrijk voor een gezonde leefstijl. In Hulst vindt iedereen een passende manier, of je nu competitief, recreatief of aangepast wilt sporten. De gemeente biedt meerdere gymzalen, sporthallen, buitenvelden voor voetbal, padel, tennis en hockey, en diverse fitnesscentra. Daarnaast zijn er twee zwembaden, een binnen- en een buitenbad in Hulst en een buitenbad in Kloosterzande.

Ook buiten de georganiseerde sporten zijn er volop mogelijkheden om te bewegen, zoals fietsen, wandelen, hardlopen, bootcampen en beweegtuinen. Dit maakt het makkelijk voor verschillende groepen om actief te zijn én elkaar te ontmoeten.

Sportverenigingen spelen een belangrijke rol, maar sommige kampen met minder leden en vrijwilligers door maatschappelijke veranderingen. Dit zet druk op de bezetting van sportaccommodaties. Gelukkig zoeken verenigingen actief oplossingen, zoals samenwerking en gedeeld gebruik van faciliteiten. Een goed voorbeeld is het Sport- en Cultuurhart Kloosterzande, waar sport en cultuur samenkomen en de gemeenschap versterken.



#### Dagelijkse voorzieningen

Voor boodschappen zoals eten, drinken en huishoudelijke artikelen gaan we vooral naar supermarkten. Deze zijn steeds groter geworden en passen vaak niet meer in kleine dorpsgebouwen. Ook is er vaak te weinig parkeerplek rond de kleinere supermarkten. Daarom zijn Kloosterzande, Hulst en Kapellebrug belangrijke plekken om boodschappen te doen. In Hulst vind je vier grote supermarkten vlak bij elkaar, met ruime parkeermogelijkheden.

Niet iedereen kan makkelijk met de auto naar de supermarkt. Rond de supermarkten in Hulst is de openbare ruimte vooral ingericht op auto's. Voor grotere boodschappen is thuisbezorging vaak mogelijk, maar dat werkt minder goed voor kleine huishoudens. Hier kunnen dorpshuizen een belangrijke rol spelen. Deze zijn in bijna alle kernen aanwezig en vormen een ontmoetingsplek waar bewoners zelf activiteiten organiseren.

#### Kunst en cultuur

Kunst en cultuur brengen mensen samen en draagt bij aan een levendige en ontwikkelende gemeente. In Hulst is er een rijk en gevarieerd cultureel aanbod dat uitnodigt tot beleven én meedoen. Van theater en muziek tot beeldende kunst en erfgoed: cultuur is overal om ons heen.

In de openbare ruimte zorgt kunst voor een laagdrempelige en zichtbare culturele beleving. Festivals, evenementen en optredens brengen mensen in beweging. Hier genieten bezoekers van dans, theater, en muziek. Musea en ambachten bieden verdieping en leren ons over het verleden en het vakmanschap van nu. Ook hier staat de ontmoeting centraal: mensen delen ervaringen en bouwen aan sociale verbindingen. Juist in een tijd waarin digitale media een groot deel van onze aandacht opeisen, is het belangrijk om elkaar fysiek te blijven ontmoeten. Kunst en cultuur bieden daarvoor een krachtig podium.

Tegelijkertijd staat de sector voor uitdagingen. Het aantal vrijwilligers en leden neemt af, en veranderende vrijetijdsbesteding zet de vitaliteit van verenigingen onder druk. Toch blijft de culturele sector in Hulst veerkrachtig en ambitieus. De afgelopen jaren hebben we bewust geïnvesteerd in kunst en cultuur. Denk aan de nieuwe locatie voor de bibliotheek en de nieuwe huisvesting van Museum Hulst. Door culturele voorzieningen te concentreren in de vesting, versterken we de zichtbaarheid en samenhang van het aanbod. Zo maken we cultuur nog toegankelijker voor iedereen – om te beleven én om zelf aan deel te nemen.



## 2.7 Recreatie

### Genieten van het landschap, natuur en erfgoed

Hulst is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen. Onze gemeente staat bekend om de historie met zijn Staats Spaanse linies en de vesting Hulst, de weidsheid van het landschap, de natuur en de Westerschelde kust. Wandelen, fietsen en mountainbiken zijn geliefde bezigheden. Er zijn veel verschillende mooie recreatieve routes door de gemeente. Die routes door het buitengebied zijn zowel aantrekkelijk voor recreanten als voor de eigen inwoners.

De vesting van Hulst ligt als een spin in het web van die routes. Recreanten komen er ook graag naar toe om een terrasje te pakken, te wandelen, die bijzondere winkel, het museum, de bioscoop of bijzonder erfgoed te bezoeken of om boodschappen te doen. We houden het kernwinkelgebied, de begane grond langs de Gentsestraat, de Steenstraat en Bierkaai, zoveel mogelijk toegankelijk voor publiek.

We zijn druk bezig de openbare ruimte in de vesting opnieuw in te richten. Dat doen we in samenspraak met de bewoners, maar wel volgens recept. Het recept schrijft voor dat de vesting met de auto bereikbaar blijft voor de bewoners en voor kort parkeren. De auto is te gast.

### Samenwerking in het Grenspark

De gemeente Hulst is partner in het Grenspark Groot Saeftinghe. Het Grenspark is een grensoverschrijdend samenwerkingsverband van meerdere organisaties en overheden. Het Grenspark wil een extra ecologische, sociale en economische impuls geven aan de streek en een toegevoegde waarde creëren ten opzichte van de bestaande (natuur)plannen. In het Grenspark staat de beleving van natuur, landbouw en haven (Antwerpen) centraal. Zo werkt het Grenspark aan diverse toeristische ontwikkelingen op grondgebied van de gemeente Hulst die bijdragen aan deze beleving. Denk aan de bouw van een panoramatoren in de voormalige Hedwigepolder, de renovatie van bezoekerscentrum Saeftinghe, de ontwikkeling van nieuwe recreatieve routes en beleving door middel van duurzame mobiliteit.

Afgelopen jaren is er gewerkt aan de recreatieve ontwikkeling van de Westerschelde kust. De route langs de kust van Emmadorp tot Zeedorp brengt je langs dorpen waar de vernieuwde trapopgangen en belevingspunten interessante plekken zijn voor de fietsers en wandelaars.

Bijzondere attracties buiten de vesting die ook (veel) mensen naar ons grondgebied (gaan) trekken, zijn:

- Meester van der Heijdegroeve, een aardkundig monument, dat bekend staat als het 'oudste strand' van West-Europa;
- Recreatiecentrum De Vogel, een grote familiecamping met overdekt zwembad aan de Vogelkreek;
- De Zeemeeuw, een familiecamping aan de Westerschelde;
- Waterzande, een nieuw dorp in opbouw, inclusief recreatieve voorzieningen;
- Woonboulevard Hulst, een grote woonwinkel van 40.000 vierkante meter en verschillende keukenzaken;
- Het winkelgebied Stationsplein;
- Het Verdronken Land van Saeftinghe met bezoekerscentrum;
- Evenementen zoals carnaval, jaarmarkten, Vestrock, Graauwrock, dijken- en krekenny, Vestingcross en marathon Zeeuws-Vlaanderen.



recreatie

## 2.8 Bedrijven en milieu

### Werk

Een flink deel van onze werkende inwoners werkt in onze eigen gemeente. Onze inwoners werken daarnaast bijvoorbeeld in de Kanaalzone Terneuzen, Antwerpen, Noord-Brabant of de Rijnmond. De circa 10.000 banen op ons grondgebied zijn voor een belangrijk deel te vinden in de zorg en de handel (beide ruim 20%). En verder in de industrie, de landbouw, de bouw en de zakelijke dienstverlening (allemaal minder dan 10%).

Hulst is een gemeente waar het aangenaam wonen is. We hebben meer inwoners dan banen. De balans tussen wonen en werken is van vitaal belang voor de toekomst. Een gezonde balans sluit economische versterkingen echter niet uit. Ze kunnen een positieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Denk aan het verrijken van het winkelaanbod en toeristische attracties. Volgens de meest recente prognoses gaat de potentiële beroepsbevolking in de gemeente Hulst afnemen met circa 1500 werknemers tot 2040. Dit is de grootste afname van heel Zeeland. Deze afname wordt lastig op te vangen. Het verschil tussen het aantal banen ten opzichte van onze inwoners wordt dan ook groter. Hulst laat zich duidelijk kenmerken als woongemeente.

### Landbouw

De landbouw is geen hele grote werkgever, maar wel een hele grote grondgebruiker. De landbouw heeft de zorg voor bijna driekwart van ons grondgebied. Veruit de meeste bedrijven houden zich bezig met akkerbouw, bijvoorbeeld met granen, bieten of aardappelen. Rond Heikant wordt nog vlas geteeld. Andere vormen van akkerbouw, zoals bloembollen, witlof en wortelen zijn in opkomst.

Het aantal landbouwbedrijven daalt al enige tijd. Vooral kleinere akkerbouwbedrijven hebben geen bedrijfsopvolger. De overgebleven landbouwbedrijven nemen de grond over en worden daardoor groter. Een vijfde van onze landbouwgrond is nu in eigendom of in gebruik door Belgen.

### Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn en blijven van grote waarde voor de werkgelegenheid in de gemeente. Hier vinden we bedrijven in de sectoren bouw, handel, reparatie, logistiek, groothandel en industrie. Grotere bedrijventerreinen zijn te vinden ten westen van de stad Hulst en ten zuiden van Kloosterzande. Verder zijn er kleinere bedrijventerreinen in Walsoorden, Clinge, Vogelwaard. Wij stemmen de ontwikkeling van bedrijventerreinen af met de gemeente Terneuzen en Sluis. We concentreren de grotere en zwaardere activiteiten zoveel mogelijk op grote bedrijventerreinen. Alleen het bedrijventerrein Hogeweg bij Hulst is aangewezen als groot bedrijventerrein. De meeste gronden op het bedrijventerrein zijn uitgegeven. Dat wil niet zeggen dat alle gebouwen en terreinen ook in gebruik zijn. Er kunnen ook gebouwen en terreinen te huur of te koop zijn van particulieren of beleggers.



### Veiligheid

Bij omgevingsveiligheid gaat over de risico's die mensen lopen door activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals opslag, productie of het vervoer in de buurt.

Ook natuurrampen vallen daar onder. We vinden het belangrijk om in beeld te hebben waar risico's vandaan komen om zo onze leefomgeving te kunnen beschermen. We willen de risico's die veroorzaakt worden door gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen en toepassing van nieuwe technologieën zo klein mogelijk houden. Op een groter bedrijventerrein kunnen activiteiten met gevaarlijke stoffen veiliger plaatsvinden. Behalve op het bedrijventerrein Hogeweg zijn er in onze gemeente twee bedrijven die veel gevaarlijke stoffen opslaan. Voor die bedrijven is een veilige route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen. Deze gemeentelijke routes sluiten aan op de doorgaande wegen naar de Kanaalzone en sluiten zo ook aan op de landelijke en internationale routes. De route door Kapellebrug is niet bedoeld voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze route wordt alleen gebruikt als de gevaarlijke stoffen over de grens nodig zijn.

De Westerschelde wordt ook dagelijks gebruikt door schepen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Dit maakt de Westerschelde een belangrijk aandachtspunten als het gaat om de veiligheid rond deze vaarweg. Gevaarlijke stoffen gaan ook door buizen die onder ons grondgebied lopen. Gas en ethyleen stromen door buizen vanuit Noord-Brabant via ons grondgebied naar de Kanaalzone en naar België. Bij deze buizen moeten we voorzichtig zijn. We kunnen er niet zomaar graven of bouwen.

### Milieu

Om de bedrijventerreinen Hogeweg en Walsoorden ligt een zogeheten geluidzone. Dat is een zone waarin meer geluid is toegestaan dan prettig is om in te wonen.

Door de zone kunnen bedrijven in de industrie en de bouw wat soepeler omgaan met activiteiten voor geluid.

We hebben geen grootschalige industrie die veel stank veroorzaakt. Omdat onze boeren voor het grootste deel akkerbouwers zijn, hebben wij weinig te maken met geurhinder. Er zijn op ons grondgebied maar

een paar intensieve veehouderijen met een geurcirkel. We staan al meer dan 10 jaar geen nieuwe intensieve veehouderijen meer toe.

De kwaliteit van onze lucht is niet slecht. We voldoen aan de richtlijn uit Europa, maar nog niet helemaal aan het advies van de Wereldgezondheidsorganisatie. Daarmee scoren we veel beter dan de meeste Nederlandse gemeenten. Stikstof en fijnstof wordt vooral door industrie, landbouw en verkeer buiten ons grondgebied uitgestoten.

## 2.9 Duurzaamheid en energie

### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed onderwerp. Onder duurzaamheid verstaan we het besparen van energie, de afname van het gebruik van fossiele brandstoffen zoals gas en olie, inspelen op klimaatverandering, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en hergebruik van materialen en grondstoffen. We stimuleren bewoners en ondernemers om eigendommen te verduurzamen, stimuleren het gebruik van duurzaam vervoer en werken aan opgaven voor het vergroten van de biodiversiteit. We werken samen met de netbeheerder ook hard om het elektriciteitsnetwerk te verbeteren en klaar te maken voor de toekomst.



Kaart Bedrijvigheid

### Energie

Belangrijk voor verduurzaming is de zogeheten energietransitie. Dat begint bij het besparen van energie. Hoe beter de isolatie en hoe minder energie er verbruikt wordt, des te minder er moet worden opgewekt.

We maken nu nog veel gebruik van aardgas en aardolie als energiebron. Bodemwarmte gebruiken we nu al bij nieuwbouw van huizen en bedrijven om ruimte te verwarmen en te koelen. Nieuwbouw mag sinds 2018 niet meer aangesloten zijn op aardgas. Voor bestaande gebouwen ligt dat anders. Er ligt een grote uitdaging voor de isolatie en verduurzaming van de bestaande gebouwen. Onze woningvoorraad bestaat uit veel verouderde woningen die ook nog eens in een lage dichtheid verspreid over de gemeente liggen.



### **3 Koers**

#### **3.1 Hoofdlijn**

##### We blijven bij onze koers, maar streven ambities na

We bewegen mee met de grote ontwikkelingen om ons heen, maar onze richting verandert niet. We streven de ambities uit deze visie actief na. In de gemeente Hulst wonen mensen rustig, met goede basisvoorzieningen, met name in Hulst en Kloosterzande.

##### We zetten in op meer inwoners

In de komende decennia neemt het sterfteoverschot toe, waardoor het aantal inwoners zou dalen. We willen het aantal inwoners laten stijgen en daarmee het sterfteoverschot opvangen. Niet omdat groei op zichzelf ons doel is, maar omdat we daarmee scholen open kunnen houden en kunnen investeren in de kwaliteit van voorzieningen als zorg, onderwijs, sport, winkels en ontspanning. We weten dat we niet alles kunnen behouden. Maar wat blijft, moet voor iedereen bereikbaar en toegankelijk zijn.

##### Groei mag niet ten koste gaan van onze omgeving

Dat betekent dat er mensen van buiten Zeeuws-Vlaanderen hier komen wonen. Meer inwoners zijn welkom, zolang de kwaliteit van onze dorpen, het erfgoed en natuur behouden blijft. En wij geloven dat dat mogelijk is. We werken daarin nauw samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis.

##### Regionale samenwerking

Om de positie van Zeeuws-Vlaanderen in de toekomst te verbeteren en versterken hebben Hulst, Terneuzen en Sluis de handen ineengeslagen door het opstellen van een regiovisie. In de regiovisie staan vier ambities beschreven die de regio leefbaar moeten houden. De ambities zijn onderling verbonden:

1. We zorgen ervoor dat onze huidige en nieuwe bewoners aantrekkelijk wonen;
2. De energietransitie draagt bij aan vergroening en investeringen in Zeeuws-Vlaanderen;
3. We benutten de kansen van de grens optimaal om leefbaarheid te versterken;

#### 4. We werken samen om kennis te vergroten;

Ook de samenwerking met het Grenspark Groot Saeftinghe wensen we voort te zetten. Het samenwerkingsverband focust zich komende jaren verder op:

- Landschapsontwikkeling en biodiversiteit, met versterking van de groene en blauwe dooradering;
- Natuurgebieden en bosontwikkeling;
- Water en bodem, verzilting en zoetwatervoorziening;
- Recreatie, zoals wandel- en fietsroutes en de ontwikkeling van kleinschalige overnachtingslocaties;
- Verbinding tussen stad en land, het samenbrengen van de identiteiten van Hulst en het Grenspark;
- Duurzame landbouw, inclusief lokale compostverwerking, uitrol van het Natuurinclusief Zeeuws Bouwplan, zoetwaterbeheersing, het versterken van de korte keten en streekproducten;
- Uitbreiden van het aanbod van duurzame mobiliteitsvormen.

#### Stip op de horizon

Met de Omgevingsvisie willen we een stip op de horizon zetten voor 2050. In 2050 is het Land van Hulst de plek waar erfgoed en natuur samenkomen en levendigheid en leefbaarheid hand in hand gaan. Groei is hier geen doel op zich, maar een middel om ambities te realiseren. De gemeente heeft een verjonging doorgemaakt: jonge mensen keren terug of vestigen zich vanwege ruimte, rust en betaalbaarheid. Veel voorzieningen zijn heropend of gecreëerd door de gemeenschap zelf, wat het samenhorigheidsgevoel verder versterkt. Veel streekproducten zijn inmiddels bekend ver buiten de regio. Met de vele evenementen is er altijd wat te doen en dat ondernemende karakter heeft een grote aantrekkingskracht. Steeds meer ondernemers uit Nederland en Vlaanderen hebben Hulst ontdekt als een centrale plek vol kansen. In het Land van Hulst gaan natuur en rust hand in hand met een bruisend sociaal-cultureel leven in de stad en de kernen. Hulst blijft zich ontwikkelen, zonder haar unieke karakter te verliezen.

### **3.2 Bereikbaarheid**

We zetten in op een goed verbonden, duurzame en toegankelijke gemeente waarin iedereen veilig, zelfstandig en milieuvriendelijk kan reizen.

Een goede bereikbaarheid is belangrijk voor iedereen die in onze gemeente woont, werkt of op bezoek komt. We willen dat mensen zich makkelijk kunnen verplaatsen - naar werk, school, voorzieningen of recreatief - en dat bedrijven goed bereikbaar zijn.

Hulst is sterk verbonden met de omliggende gemeenten en we zijn voor een groot deel afhankelijk van de hoofdwegen die daar doorheen lopen. Daarom werken we nauw samen met onze buurgemeenten en de provincie om ervoor te zorgen dat deze hoofdwegen blijven functioneren en waar mogelijk verbeteren. Daarnaast dient de aansluiting op het landelijke wegennet aanzienlijk te worden verbeterd om het vestigingsklimaat binnen de gemeente te versterken.

Met de versterking van de Midden-Zeelandroute richting 2050 is het tevens belangrijk om naast deze Noord-Zuid verbinding ook een sterke Oost-West verbinding (Sluis-Terneuzen-Hulst) te creëren. De Midden-Zeelandroute krijgt een belangrijke tol voor het personenvervoer (autoverkeer en hoogwaardig OV) en goederenvervoer van en naar Zeeland. Binnen de regionale samenwerking met onze buurgemeenten Sluis en Terneuzen is het onze ambitie om de mogelijkheden die de Midden-Zeelandroute en onze grenspositie bieden optimaal te benutten, ten behoeve van het versterken van de leefbaarheid in onze regio. Indien in de toekomst personenvervoer per spoor wordt gerealiseerd tussen Terneuzen en Gent, is het van belang dat hier tevens verbindingen op worden aangesloten. Zo wordt ook de bereikbaarheid van Hulst verbeterd.

Vanuit economisch, toeristisch, demografisch en mobiliteit oogpunt ligt er nu maar zeker ook richting toekomst een belangrijke relatie met onze Vlaamse buurgemeenten. Groeiambities op het gebied van inwoneraantal, grootschalige ontwikkelingen in de haven van Antwerpen en hiermee gepaard gaande grensoverschrijdende verkeersbewegingen vragen om een stevigere ontsluiting richting de Expresweg (E34). In het kader van een sterke Oost-West verbinding zal ook de ontsluiting richting Antwerpen komende jaren sterke aandacht krijgen. Een goede bereikbaarheid is essentieel om de ambities uit deze Omgevingsvisie te behalen. Denk aan economische ontwikkelingen, immigratie en instandhouding van voorzieningen. Een goede bereikbaarheid is essentieel om de ambities uit deze Omgevingsvisie te behalen. Denk aan economische ontwikkelingen, immigratie en instandhouding van voorzieningen.

#### Vervoer van deur tot deur

Tegelijkertijd moeten we onze voorzieningen gaan bundelen om kwaliteit te kunnen garanderen. De afstand tot voorzieningen wordt gemiddeld groter als we gaan bundelen. Daarom zetten we in op vervoer van

deur tot deur. In overleg met de provincie willen we kleinere bussen of auto's gaan gebruiken om vervoer van deur tot deur te regelen. Dit geldt ook voor het doelgroepenvervoer (Wmo-, Jeugd- en Leerlingenvervoer). We gaan toe naar een systeem dat je je reis vooraf moet boeken. Dat kan elektronisch. Voor mensen die dat niet kunnen, is een netwerk van vrijwilligers nodig.

#### Inzetten op de fiets

Onze fiets- en wandelinfrastructuur is aantrekkelijk. Het nodigt mensen uit om de auto te laten staan. De fiets speelt een steeds grotere rol in ons dagelijks vervoer. Om verkeerssituaties veiliger te maken, leggen we de focus op het beter verbinden van onze kernen.

We onderhouden onze infrastructuur op grond van onze beheersplannen. Daar waar nodig investeren we in de aanleg van nieuwe infrastructuur, al dan niet in samenwerking met anderen. Daarvoor passen we de openbare ruimte aan en realiseren we aparte fiets- en wandelpaden, zoals op de Liniedijk. We zijn hier al volop mee bezig, maar er is nog ruimte voor verbetering. Ons doel: Profileren als een fietsgemeente.

### **3.3 Landschap en natuur**

#### Landschapontwikkeling en biodiversiteit

We willen de biodiversiteit in stand houden en waar mogelijk verbeteren tot een zo groot mogelijke mix van planten en dieren. Een mix die hier van nature voor kan komen. Dit geldt voor ons buitengebied, maar ook in de kernen. Het is essentieel voor de openbare ruimte én voor de tuinen van onze inwoners. Daarmee slaan we twee vliegen in één klap, omdat versterking van de biodiversiteit door middel van het verbeteren of vergroten van landschapselementen ook tot een versterking van landschapsbeleving zal leiden. De educatie en bewustwording van inwoners, agrariërs en ondernemers is daarbij van belang. We zetten in op het vergroten van het draagvlak voor biodiversiteit en het inzicht in de effecten ervan.

#### Natuurgebieden

In de natuurgebieden staat natuur op de eerste plaats. We streven samen met onder andere de Provincie Zeeland, Staatsbosbeheer en Het Zeeuwse Landschap naar het verbeteren van de natuurwaarden in die gebieden. Waar mogelijk willen we de natuur beleefbaar en toegankelijk maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen of varen. We moeten voorkomen dat gevolgen van recreatie, zoals toenemend autoverkeer, geluid en afval, de natuur schaden. Balans tussen de belangen is daarbij het uitgangspunt.

#### Bosontwikkeling

De aanleg en verbetering van de kwaliteit van bossen zijn, net als de ontwikkeling van natuurlijke landschapselementen, belangrijk voor het verrijken van de biodiversiteit. Dit staat ook beschreven in de Zeeuwse Bosvisie. Wij zetten in op de verbetering van de kwaliteit van de bossen ten zuiden van Clinge, Sint-Jansteen en Heikant.



#### Vergroening openbare ruimte

Naast het versterken van de natuurgebieden en bossen is het ook belangrijk om meer groen te realiseren in de kernen en bedrijventerreinen. Bomen zorgen voor schaduwplekken en verminderen daardoor de

hittestress. Dit zorgt automatisch voor minder verdamping van water op warme dagen uit de aanwezige beplanting. Daarnaast zorgt openbaar groen voor een natuurlijke waterberging van regen.

### **3.4 Water en bodem**

#### Omggaan met klimaatverandering

We moeten meer doen om met klimaatverandering om te gaan. Extra aandacht voor onze dijken die ons tegen de stijgende zeespiegel van de Westerschelde beschermen. Maar vooral meer ruimte maken voor het bergen van regenwater. Want droogte kan wel eens een grotere uitdaging zijn. We moeten er dan ook voor zorgen dat we regenwater opvangen en de kans geven om in onze bodem weg te zakken. Niet snel afvoeren naar de Westerschelde, maar juist bewaren. Binnen het samenwerkingsverband van Grenspark Groot Saeftinghe zetten we met innovatieve ideeën in op het voorkomen van droogte en verzilting.

We willen daarvoor onze sloten meer ruimte geven. Door een ondiepe sloot, stroomt het water langzamer en zakt er meer water de bodem in. Een ondiepere sloot maken we door de sloot te verbreden en de oever minder steil te maken. Extra voordeel is dat sommige beschermde dieren dan meer gebruik kunnen maken van water en land. Dit kost wel extra ruimte. In de kernen koppelen we de regenpijpen van daken af van het riool. Het regenwater vangen we dan in de buurt op naar waterpartijen en bergingslocaties.

Droogte bedreigt ook ons drinkwater. We kunnen het gebruik van drinkwater verminderen door regenwater te gebruiken. Denk aan het gebruik van regenwater voor het besproeien van tuinen. Een innovatievere oplossing is het gebruik van regenwater voor het doorspoelen van de wc of het doen van de was. Dit vraagt wel de nodige aanpassingen. Maar we willen minder drinkwater gaan gebruiken als de kwaliteit van drinkwater niet nodig is.

#### Bodem

Ons bodembeleid blijft gebaseerd op de Bodemkwaliteitskaart. Bij herontwikkelingen op verdachte locaties vragen we om inzicht in de bodemkwaliteit. Wanneer ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, helpen we bij het achterhalen van de veroorzaker, met als doel een doelmatige sanering te realiseren. De bodem wordt op deze manier stap voor stap schoner.

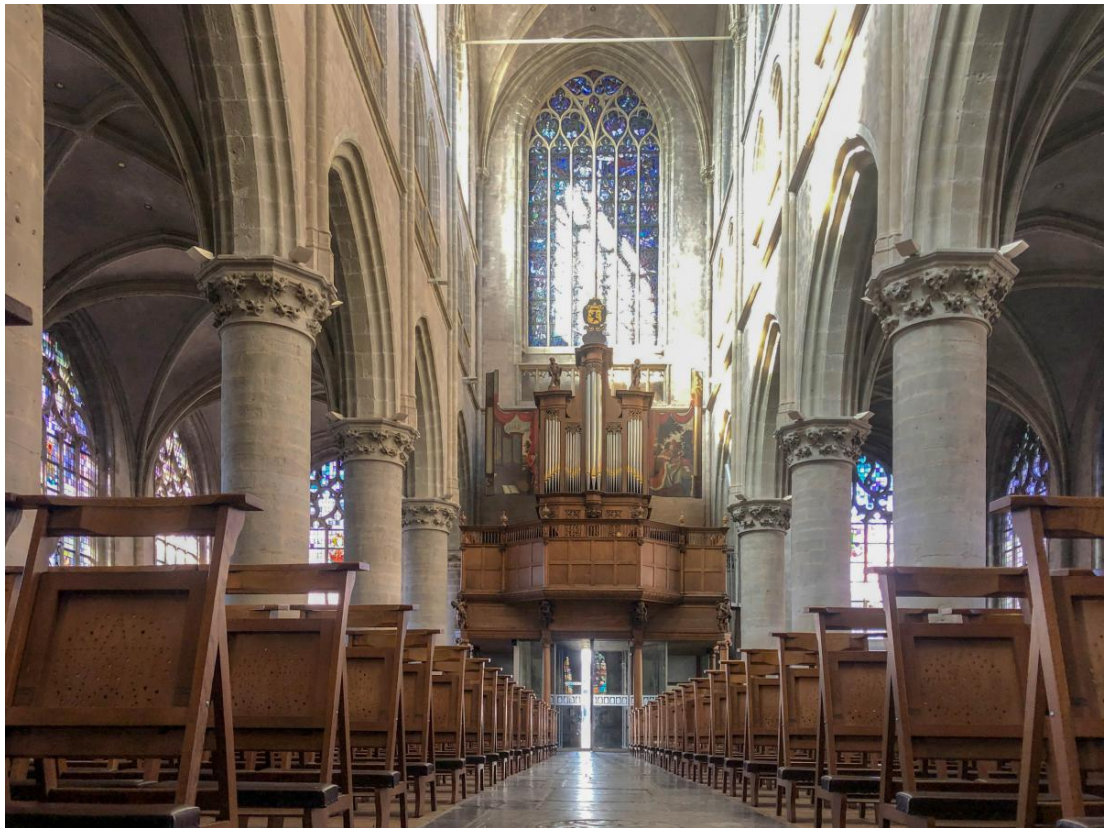
### **3.5 Erfgoed**

#### Archeologie en aardkunde

We zetten ons beleid voort op het gebied van archeologie en aardkunde. De voor archeologie en aardkunde relevante structuren zijn in beeld gebracht. Op basis daarvan is het grondgebied ingedeeld in zones met gradaties in relevantie voor archeologie en zijn twee specifieke aardkundig waardevolle gebieden aangegeven en beschermd. Voor de delen van het grondgebied waar de archeologische waarden zijn vastgelegd, geldt in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan een vergunningsplicht voor archeologie.

#### Beter beschermen monumenten, landschapselementen en immaterieel erfgoed

Het erfgoed binnen de gemeente Hulst willen we beter beschermen. Ook willen we het verhaal rond erfgoed beter vertellen en meer beleefbaar maken. Het gaat daarbij om beeldbepalende of karakteristieke gebouwen en landschappelijke elementen, zoals kerken, poorten, vestingwerken, de Liniedijk en de Groeve. Deze hebben momenteel al een Rijks- of provinciale beschermde status. Maar er is ook erfgoed wat niet direct in ons opkomt en ook niet beschermd is. Dat brengen we komende jaren in beeld. We willen vervolgens keuzes maken over het erfgoed wat we gaan beschermen en dit vastleggen in een actualisatie van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.



### **3.6 Wonen en sociale leefomgeving**

#### Woningaanbod

We streven naar een woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, senioren en mensen met een zorgvraag. Voldoende woongelegenheden voor iedere doelgroep is daarbij het doel.

De behoefte aan nultredenwoningen blijft toenemen door de vergrijzing van de bevolking. Een nultredenwoning is een woning die van buitenaf bereikbaar is zonder trap te lopen én waar zowel keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer bereikbaar zijn zonder trap te lopen. We stimuleren doorstroming door het aanbod van geschikte seniorenwoningen te vergroten. Hierdoor kunnen ouderen zo veel mogelijk binnen de eigen omgeving verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun behoeften en noodzaak. De huidige woning die vrijkomt kan worden ingevuld door andere doelgroepen zoals gezinnen en starters.

Aandachtsgroepen, zoals mensen met een zorgvraag, statushouders, dak- en thuislozen en spoedzoekers, verdienen een woning die rekening houdt met hun specifieke behoeften. Flexibele woonvormen bieden hierbij soms uitkomst, zoals tijdelijke huisvesting en begeleid wonen, of het realiseren van sociale huurwoningen die aansluiten bij de vraag. Om dit te bereiken werken we samen met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere belanghebbenden. We stimuleren de bouw van nieuwe betaalbare woningen, zowel in het koop- als huursegment, waarbij we ook kijken naar nieuwbouw die geschikt is voor kleinere huishoudens. We zetten sterk in op het behoud, de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Er moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de bestaande relatief oude woningvoorraad.

Als kwaliteitsverbetering achterblijft en er op grote schaal nieuwbouw wordt toegevoegd, kan dat op langere termijn leiden tot leegstand van bestaande woningen.

#### Bouwen in iedere kern

We stimuleren de woningbouwmogelijkheden in iedere kern. Per kern kijken we naar het bestaande aanbod en de ontbrekende woningtypen. Het bouwen van woningen waar behoefte aan is, leidt tot een kwalitatieve aanvulling op de bestaande lokale woningvoorraad. Hierdoor komen bestaande woningen vrij. Die kunnen vervolgens voorzien in de behoeften van overige lokale woningzoekers. Door woningen

aan het eind van de verhuisketen toe te voegen, bevordert dit de doorstroming binnen kernen en zorgen we ervoor dat bewoners in hun kern kunnen blijven wonen.

Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen zetten we in eerste instantie in op herstructurering binnen de kern. Bij voorkeur lossen we daarbij een knelpunt binnen de kern op, zodat er een meerwaarde ontstaat. Denk aan het saneren van een (agraris) bedrijf dat stopt, het invullen van leegstaand vastgoed of de sloop en nieuwbouw van een verouderde woning.

Indien herstructurering van een bestaande functie niet mogelijk blijkt, kunnen inbreidingslocaties worden onderzocht. Inbreidingslocaties zijn percelen binnen de kern zonder bestaande bebouwing (denk aan tuinen en groen). Bij voorkeur verdichten we waar mogelijk het bestaande bebouwd gebied. Als ook een inbreiding geen mogelijkheid is, kijken we naar uitbreidingsplannen.

#### Langer thuis wonen is het uitgangspunt

We streven naar hoogwaardige kwaliteit van ondersteuning en zorg. Hierin werken we samen met het medisch domein. Dit om de stijgende vraag naar zorg, de arbeidskrapte in de zorg en stijgende kosten van de zorg aan te pakken. We beperken duurdere en zwaardere zorg door preventieve inzet. Inwoners worden benaderd vanuit hun mogelijkheden op het gebied van gezondheid en gedrag, niet vanuit ziekte en zorg. Dat heet positieve gezondheid. Positieve gezondheid is ons uitgangspunt.

We streven ernaar mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te laten wonen. Dat begint met eigen kracht van mensen. We faciliteren enerzijds door juiste en passende woningen te realiseren, met name nultredenwoningen en door in elke kern ruimte te maken voor ontmoeting in de openbare ruimte. Anderzijds zetten we in op vrijwilligers en mantelzorgers, zodat mensen samenredzaam zijn. Ontmoetingen en contacten zorgen voor sociale samenhang en verminderen de kans op eenzaamheid.

Er zijn diverse gecentraliseerde locaties waar wonen en zorg gecombineerd worden voor kwetsbare inwoners. Deze inwoners hebben vanwege uiteenlopende redenen meer ondersteuning nodig om volwaardig mee te kunnen doen. We gaan uit van de conceptgedachte van woonzorgcirkels. Hoe verder een inwoner van de gecentraliseerde kern woont, hoe zelfstandiger diegene is. Op een aantal plaatsen ontwikkelen we een omgeving die geschikt is voor ouderen, waar zorg, welzijn en boodschappen op loopafstand liggen. De bekendste en grootste is de Blaauwe Hoeve. Daar komen alle voorzieningen voor ouderen bij elkaar. Zelfs een compleet gezondheidscentrum. Daar richten we de omgeving dementievriendelijk in, net als in de rest van de gemeente. Ook Antonius in Kloosterzande wordt in de toekomst gedeeltelijk opnieuw ontwikkeld, specifiek gericht op ouderen. De Sterre in Clinge blijft de centrale plek voor de opvang van mensen met een verstandelijke beperking.

Deze ontwikkelingen werken we verder uit in de lokale woonzorgvisie en het regionale kader wonen, zorg en welzijn.

#### Voorzieningen en activiteiten combineren en meer samenwerken

Voorzieningen en activiteiten zijn essentieel voor de leefbaarheid en sociale verbinding in een dorp. Echter kunnen niet alle voorzieningen in stand gehouden worden. Bijvoorbeeld door verouderde gebouwen, gebrek aan vrijwilligers of financiële haalbaarheid. Daarom is het van belang dat voorzieningen en activiteiten geclusterd worden in het hart van een dorpskern. Dit kan bijvoorbeeld in dorpshuizen, leegstaande kerken of horecagelegenheden. Het centrum van het dorp moet een trots voor de inwoners zijn. De activiteiten maken het levendig.

We moedigen aan om activiteiten te combineren en daarin samen te werken. In kleinere kernen zoeken we samen met de inwoners bijvoorbeeld naar mogelijkheden om boodschappen te kunnen ophalen in een dorps huis. Of om enkele keren per maand samen te kunnen eten. De opzet kan in elke kern anders zijn.



### Kwalitatief onderwijsaanbod

In 2050 wil Hulst een gemeente zijn waarin ieder kind vanaf de geboorte tot de volwassenheid volop de kans krijgt om talent te ontdekken en te ontwikkelen. Om te zorgen voor een toekomstbestendige gemeente zetten we in op toegankelijke kinderopvang, brede ontwikkelmogelijkheden en hoogwaardig onderwijs. Ieder kind groeit daarbij op in een vertrouwde, veilige en stimulerende omgeving.

Kinderopvang en onderwijslocaties zijn belangrijke voorzieningen binnen de gemeente. Meerdere basisscholen staan vanwege het teruglopend leerlingenaantal onder druk. Het onderwijs transformeren we naar een flexibele en hoogwaardige onderwijsstructuur. Hierbij staan samenwerking en innovatie centraal.

Door clustering en digitalisering waarborgen we een breed en kwalitatief onderwijsaanbod. Daarbij hoort een passend aanbod van kinderopvang. Door te investeren in samenwerking en kwaliteit kunnen we een breed en stabiel onderwijsaanbod waarborgen, met ruimte voor specialistische ondersteuning en voorzieningen.

De school van de toekomst is geen geïsoleerd gebouw meer, maar een onderdeel van de leefomgeving. We zetten in op een toekomstbestendige efficiënte en energiezuinige inrichting van onze schoolgebouwen. Hierbij staan kwaliteit van onderwijs, leefbaarheid en bereikbaarheid voorop.



### Sport en beweging

Sport en beweging dragen bij aan de ontwikkeling en zingeving van onze inwoners. Sport en beweging zijn van belang voor een goede gezondheid.

Ook zijn sportverenigingen een belangrijke plek voor ontmoetingen. We streven ernaar om inwoners te ondersteunen en faciliteren om actief mee te doen in de samenleving. Ook een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur op het gebied van sporten, spelen, bewegen en ontmoeten is belangrijk. Dit doen we bijvoorbeeld door het aanleggen van beweegtuinten en qr fit routes. We realiseren in Hulst en Kloosterzande multifunctionele ontmoetingscentra, met daarin mogelijkheden voor

voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, kunst, cultuur en zorg. We streven ernaar dat deze voorzieningen voor iedereen bereikbaar en betaalbaar zijn. Inclusiviteit is daarbij het uitgangspunt. Toekomstbestendige ontmoetingsplekken dragen bij aan vitaliteit, verbinding en maatschappelijke meerwaarde.

Elkaar kunnen ontmoeten is belangrijk. Het zorgt ervoor dat mensen zich verbonden voelen. Door ontmoetingsplekken te maken in de openbare ruimte brengen we mensen bij elkaar. Zo zorgen we ervoor dat mensen naar elkaar omkijken. Openbare ruimten zijn hierbij toegankelijk voor iedereen. Het vervoer en de mobiliteit wordt hierop afgestemd. Verenigingen worden gestimuleerd om hun krachten te bundelen en samen te werken, zodat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en de inzet van vrijwilligers.



#### Kunst en cultuur in het dagelijks leven verankeren

Cultuur speelt een sleutelrol in een leefbare samenleving. Door culturele voorzieningen slim te combineren met functies als onderwijs, zorg en openbare ruimte, vergroten we de toegankelijkheid, benutten we middelen efficiënt en versterken we de sociale samenhang. We zetten in op het verbeteren van de toegankelijkheid voor alle bewoners. Kunst en cultuureducatie stimuleren creativiteit, zelfvertrouwen en sociale vaardigheden. Voorzieningen worden afgestemd op lokale behoeften. Door het faciliteren van ontmoetingen en het aanpassen van de openbare ruimte zullen mensen makkelijker in contact komen. Dit zorgt voor sociale samenhang en vermindert de kans op eenzaamheid. Door Kunst en cultuur kunnen inwoners zich ontplooiën en ontwikkelen. Culturele evenementen en projecten op het gebied van cultuur en sport brengen mensen samen, creëren dialoog en bevorderen waardering voor diversiteit. Zo verankeren we cultuur in het dagelijks leven en bouwen we aan een veerkrachtige en betrokken gemeenschap.



### **3.7 Recreatie**

Hulst is een aantrekkelijke gemeente om te recreëren. Afgelopen jaren hebben we vooral ingezet op de dag- en routerecreatie. Voor de verdere toeristische ontwikkeling van de regio is samenwerking tussen partijen het sleutelwoord. We zetten in op lokale ambassadeurs. Zowel onder de vlag van Hulst als onder de vlag van Grenspark Groot Saefinghe dragen we de kracht en het onderscheidend vermogen van de

regio uit, ieder vanuit een eigen marketingplan en marketinguitingen. Dit gebeurt ieder vanuit een eigen focus, maar wel met afstemming om ervoor te zorgen dat er een eenduidige boodschap is.



#### Beleving van het landschap en streekproducten

In de gemeente Hulst wordt veel gefietst en gewandeld. Bestaande wandel- en fietsroutes brengen je langs de mooiste plekken in de gemeente. Door meer onverharde kilometers over dijken en langs kreken toe te voegen, wordt de belevingswaarde en aantrekkelijkheid van het netwerk versterkt. Ook het realiseren van ruiterroutes en het benutten van het water rond de vesting en in het buitengebied door bijvoorbeeld kano's, SUP's en waterfietsen draagt hieraan bij.

Vanwege de kwalitatief goede wegen in het buitengebied is Hulst ook in trek als fietsgemeente. Daar willen we komende jaren verder op inzetten door de uitbreiding van mountainbike- en wielerroutes. Ook faciliteren en stimuleren we het aanbod van (andere vormen van) duurzaam vervoer. Denk aan het realiseren van een deelfietsstelsel, de uitbreiding van de zonnetrein en de verhuur van fatbikes en ebikes.

Op ons grondgebied worden tal van producten lokaal geproduceerd. Daarnaast staat Hulst bekend om haar bourgondische karakter. We zetten in op het verbinden van producenten en lokale ondernemers zoals horeca-eigenaren om streekproducten (letterlijk) op de kaart te zetten. Het is ook de bedoeling dat streekproducten meer thuis of op vakantieadressen in de gemeente geconsumeerd worden. Landwinkels met lokale producten of een onbemande streekproductencontainer dragen daar sterk aan bij. Samen met het Grenspark maken we streekproducten zichtbaarder en helpen we de producenten met het opstarten van projecten, gericht op verbinding en inspiratie. Lokaal eten en afnemen draagt tevens bij aan de duurzaamheidsdoelen. Het vermindert namelijk de distributie van voedsel, wat de CO2 uitstoot vermindert.

#### Koppeling tussen de vesting, het buitengebied en de Scheldekust

Langs de recreatieve routes willen we het verhaal van bijzondere locaties en gebieden in de gemeente vertellen. Dit heeft een educatieve meerwaarde voor toeristen, maar ook voor onze eigen inwoners.

De vesting Hulst vervult een belangrijke functie als onthaalpoort. De stad is een begin- en eindpunt van routes rond de stad. In en rond Hulst wordt het verhaal van de Pagadders verteld. Vanuit Hulst versterken we de route richting de Scheldekust. De belangrijkste verbinding is de Liniedijk. De liniedijk richten we opnieuw in voor wandelaars, fietsers en mountainbikers.



#### Stimuleren van verblijfsrecreatie

We merken dat er steeds meer behoefte is aan plaatsen om te overnachten. Die mogelijkheden zijn nu beperkt, zowel binnen de vesting als in het buitengebied. Het aantal B&B's is weliswaar toegenomen, maar de vraag is groter dan het huidige aanbod. Daarom willen we meer inzetten op verblijfsrecreatie. We kiezen dan niet voor kwantiteit, maar voor kwaliteit en beleving.

De kleinschaligheid en de charme, waarin beleving van natuur en landschap centraal staat, maakt ons ten opzichte van de regio onderscheidend. Overnachtingslocaties moeten passen op de plek waar ze staan. In het buitengebied zijn bijvoorbeeld groepsverblijven, bijzondere kampeerplaatsen of natuurhuisjes mogelijk, terwijl in en rond de vesting meer wordt ingezet op hotels. Bij alle ontwikkelingen is het van belang dat er een balans is tussen de toeristische ontwikkelingen, natuur, landbouw en inwoners.

Voor deze ontwikkelingen zijn we natuurlijk afhankelijk van ondernemers en de kaders van de provincie. We willen duidelijke kaders ontwikkelen voor initiatiefnemers en ondernemers waarbinnen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn.

#### Attractieve gemeente

Voorzieningen voegen waarde toe aan de beleving van Hulst. We zetten in op de uitbreiding van recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen moeten passen bij de identiteit van Hulst. Het ontbreekt nog aan een (grote) indoor attractie. We juichen de ontwikkeling van zo'n attractie toe onder de voorwaarde dat die past bij de identiteit van Hulst.



### **3.8 Bedrijven en milieu**

#### Bedrijven

Om de afnemende beroepsbevolking de komende jaren op te vangen en de terugkeer van hoger opgeleide jongeren te stimuleren, zijn er meer banen nodig. Ook moeten bestaande (lokale) ondernemers de mogelijkheid krijgen om hun bedrijf door te ontwikkelen en uit te breiden. Daarvoor willen we ruimte bieden aan bedrijven. We kijken vooral naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Hogeweg in Hulst. De meest geschikte plaats is de boomgaard in het bestaande bedrijventerrein.

We faciliteren geen grootschalige logistieke ontwikkelingen meer. De infrastructuur is er niet (meer) voor geschikt en daarnaast is de ruimte in de gemeente schaars. De schaarse ruimte zetten we in voor lokaal gebonden bedrijvigheid en vernieuwende bedrijven die een toegevoegde waarde hebben voor de economie en op sociaal of maatschappelijk vlak. Ook jonge ondernemers willen we stimuleren door het verkennen van aantrekkelijke bedrijfshuisvesting, wijzen op samenwerkingsmogelijkheden en via ondersteuning door Impuls Zeeland.

Voor bestaande bedrijfslocaties buiten bedrijventerreinen ligt de focus op verduurzaming en optimalisatie van de bedrijfsprocessen. Kleinschalige uitbreiding van locatie gebonden bedrijven kan worden gefaciliteerd, zolang dit binnen de geldende provinciale kaders en milieuaspecten past.

#### Haven van Walsoorden

De haven van Walsoorden is een kleine getijdenhaven. Het is de enige industriehaven in de gemeente. Onlangs hebben we besloten de haven aan te kopen. Komende jaren wordt de haven van Walsoorden gesaneerd en vernieuwd. De haven heeft een economische meerwaarde, maar is ook praktisch gezien een belangrijke functie. Het vermindert namelijk de vervoersbewegingen over de weg. De nieuwe impuls moet zorgen voor het behoud van de bestaande bedrijven en een versterking van de economische ontwikkeling rond de haven. Idealiter trekt de haven ook nieuwe bedrijven aan.

#### Landbouw

Ook de landbouw blijft voor ons een belangrijke sector. Het wordt steeds moeilijker een goede boterham te verdienen in de landbouw. Zeker voor jonge boeren is het niet eenvoudig. Elk boerenbedrijf onderzoekt de kansen voor de eigen toekomst. Wij willen de boerenbedrijven helpen met dit onderzoek. De toekomst van het bedrijf moet dan wel passen bij de kwaliteiten van ons landschap. En rekening houden met de kwaliteit van water en bodem. We faciliteren binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving een manier om de bedrijfsvoering aan de passen of te verbreden door nevenactiviteiten toe te staan. Daarnaast zetten we subsidiemogelijkheden of ondersteuning op om agrariërs te stimuleren om innovatieve vormen van landbouw toe te passen, die bijvoorbeeld inspelen op het wijzigende klimaat.

We verlenen ontwikkelruimte aan agrarische bedrijven, mits deze ruimte aantoonbaar wordt ingezet om de doelstellingen van de Omgevingsvisie te realiseren, waaronder verduurzaming én het versterken van leefbaarheid in het buitengebied. Deze ontwikkelruimte geldt eveneens voor agrarisch geleerde bedrijven en toeleveranciers, zodat ook zij hun bedrijfsvoering toekomstbestendig kunnen maken in de lijn met de visie. Gedwongen verplaatsing naar bedrijventerreinen is niet het uitgangspunt, mits de activiteiten landschappelijk inpasbaar zijn.



### Veiligheid

De beoordeling van veiligheid is een belangrijk onderdeel van onze ruimtelijke plannen. We werken hiervoor samen met onze Veiligheidsregio, andere gemeenten en de Provincie Zeeland om in beeld te houden waar risico's vandaan komen. Ook letten we op zelfredzaamheid van kwetsbare groepen in het gebied. Veiligheidsrisico's blijven we verminderen. Er worden geen nieuwe risicobronnen toegelaten, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn en er geen ongewenste effecten ontstaan.

Onze zeekering is goed en robuust. Samen met Rijkswaterstaat blijven we de zeedijken goed onderhouden zodat deze ons ook in de toekomst voldoende bescherming blijven geven tegen zowel natuurlijke invloeden als ontwikkelingen op en rond de Westerschelde.

De door Brandweer Nederland opgestelde 'Kernwaarden van de veiligheidsregio's' vormen een belangrijk uitgangspunt voor het waarborgen van fysieke veiligheid binnen de leefomgeving:

- De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door (fysieke) veiligheid.
- Samen werken aan een veilige fysieke leefomgeving.
- De leefomgeving wordt mede vormgegeven volgens de ontwerpprincipes voor fysieke veiligheid:
  - Voorkomen of beperking van risico's vergroot de veiligheid.
  - Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid.
  - Bebouwing en omgeving bieden bescherming.
  - Bebouwing en gebieden zijn snel en veilig te verlaten.

- De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk.
- Mensen krijgen bij crisis de benodigde medische zorg.
- Mensen zijn bekend met de risico's en weten hoe te handelen als het mis gaat.

#### Milieu

We zetten ons beleid voort op het gebied van milieu. We controleren of de bestaande geluidzones rond industrieterreinen nog kloppen in verhouding met de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast vinden we het belangrijk dat voorschriften in bestaande vergunningen tijdig worden aangepast aan de ontwikkelingen en stimuleren we ook andere overheden dit te doen. Verder is de bescherming van de grote kabels en leidingen door onze gemeente correct geregeld.

Een andere milieufactor is elektromagnetische straling. In 2020 kennen we meerdere systemen voor mobiele communicatie (o.a. 4G, 5G), naast diverse andere toepassingen van draadloze communicatie. Deze draadloze communicatiesystemen veroorzaken stralingsbelasting voor mensen, dieren en natuur door elektromagnetische straling. De stralingsbelasting zal naar verwachting toenemen omdat voor elke gemeente een dekking van 98% het doel is. Een deel van de bevolking ervaart gezondheidsklachten door straling. Stralingsarme locaties (witte zones), woningen en aanpassing van de woonomgeving kunnen dit voorkomen.

### **3.9 Klimaat, duurzaamheid en energie**

#### Op naar klimaatneutraliteit

Als we minder stikstof en fijnstof, en ook minder CO<sub>2</sub> uitstoten, helpt dat tegen de opwarming van de aarde. En daarmee tegen de klimaatverandering. Het is ook belangrijk om in te spelen op de extremere weersomstandigheden die zorgen voor langdurige hitte, droogte, kans op overstromingen en wateroverlast. In 2050 wil Hulst klimaatneutraal zijn. Omdat we ook een leefbare toekomst voor de volgende generaties willen, hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd:

1. Iedereen in de gemeente moet mee kunnen doen;
2. De aanpak om hiertoe te komen is haalbaar, bereikbaar, betaalbaar en betrouwbaar;
3. Verandering in houding en gedrag zijn nodig;
4. De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld op de onderdelen waar de gemeente invloed op heeft en het verschil kan maken;
5. Er wordt samengewerkt;
6. De uitvoering staat centraal en wordt versneld;
7. Maatregelen dragen bij aan de versterking van de goede kwaliteit van leven;

Op het gebied van klimaat is het hoofddoel om de gemeente klimaatbestendig en water robuust te maken. Klimaatadaptatie wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd bij aanpassingen en nieuwe ontwikkelingen, met name in bebouwde gebieden zoals woonwijken en bedrijventerreinen. De verdere uitwerking hiervan zal worden vastgelegd in een klimaatadaptatieprogramma.

We zetten in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners en ondernemers. We stimuleren keuzes die bijdragen aan het verminderen van hittestress, het voorkomen van wateroverlast en/of het vergroten van de beschikbaarheid van zoet water. We bereiden een stok achter de deur voor in de vorm van regels over de maximale verharding op privé-eigendommen of een minimum hoeveelheid aan groen (beplanting). Dit helpt tegen hittestress. De gemeente zelf benut kansen bij projecten, herstructureringen of onderhoud in de openbare ruimte die bijdragen aan de doelstellingen.

Zoals in de paragraaf water is toegelicht, denken we ook mee in het duurzaam omgaan met beschikbaar (drink)water, het langer vasthouden van water voor onder andere de landbouw en het tegengaan van verzilting.

#### Energie

We moeten meer doen om de energietransitie te realiseren. Dat doen we op een praktische manier. We houden ons aan de klimaatdoelen en hebben daartoe samen met de andere Zeeuwse gemeenten een strategie opgesteld (RES 2.0). We maken voor gebouwen de overstap naar fossielvrij. Dat gaat stapsgewijs.

We kiezen met name voor isolatie en afhankelijk van de mogelijkheden een alternatieve warmteoplossing. Daarvoor maken we komende jaren een warmteprogramma voor heel de gemeente Hulst. Dit plan werken we vervolgens uit in een plan per wijk of gebied. In dat plan wordt, samen met de inwoners en ondernemers, gekeken op welke manier de wijk het beste kan overschakelen naar duurzame vormen van energie.



We gebruiken steeds meer elektriciteit. Voor de duurzame opwek van elektriciteit maken we gebruik van zonne- en windenergie. Dat zijn natuurlijke bronnen die we niet uit kunnen putten. Zon en wind leveren echter niet altijd als wij de energie nodig hebben. We moeten de energie dan (grootschalig) tijdelijk kunnen opslaan. Daarvoor zijn nog geen voorzieningen in de gemeente, maar we onderzoeken en stimuleren de mogelijkheden voor een gemeentelijke grootschalige energieopslag. In het warmteprogramma en het wijkuitvoeringsplan maken we per buurtschap, wijk of kernen keuzes voor alternatieve warmtebronnen.

Er zijn plannen om het zwaarste stroomnet (380 kV) naar Zeeuws-Vlaanderen door te trekken. Dat zal in de buurt van Terneuzen zijn. Vanuit Terneuzen en de Kanaalzone loopt nu een hoogspanningslijn (50 kV) naar de Cambronpolder. Het vermogen is onvoldoende voor de toekomstige ontwikkeling. Er zijn plannen in voorbereiding om een extra hoogspanningsstation te realiseren om de energiebelasting te verdelen. Wij steunen daarnaast de inspanningen om het vermogen te vergroten.

Voor de industrie zetten we in op waterstof als drager. In de Kanaalzone zijn daarvoor al de eerste stappen gezet. We weten ook dat de opgave voor de industrie in de Kanaalzone heel groot is. De omslag steunen we. De bestaande gasleidingen door de gemeente Hulst kunnen dan worden omgezet naar waterstofleidingen.

We zetten in op mogelijkheden voor aftakkingen op deze leiding, zodat ook bedrijven binnen de gemeente Hulst de omzetting naar waterstof kunnen maken als de bedrijfsvoering het toelaat.

### Circulariteit

Onder duurzaamheid wordt ook het hergebruik van grondstoffen en materialen verstaan. We streven naar meer hergebruik van grondstoffen en materialen. Het doel is om toe te werken naar een afname van 50% van het gebruik van mineralen, metalen en fossiel in 2030 en het bereiken van een 100% circulaire economie in 2050. Dit is nodig, omdat er jaarlijks meer grondstoffen worden gebruikt dan de aarde kan aanvullen. De Zeeuwse gemeenten hebben hier gezamenlijke doelen over vastgelegd in het beleidsplan Circulaire Economie.

## 4 Strategieën

### 4.1 Het gebruik van strategieën

In de structuurvisie Hulst 2025 zijn strategieën vastgelegd op de kaart. Met strategieën bepalen we niet het precieze beeld als het af is, maar we geven de richting ermee aan. We beoordelen voor elke plek of we tevreden zijn. Tevreden over de activiteit (bijvoorbeeld wonen, werken, winkelen, recreëren). Tevreden over de kwaliteit van gebouwen en straten, van erven en akkers, van bossen en weilanden, van dijken en sloten. Tevreden over het gebruik: wordt de plek gebruikt waarvoor die bedoeld is?

In de praktijk blijkt deze aanpak goed te werken. Wij gebruiken de aanpak ook in deze omgevingsvisie. Maar we gebruiken wel andere namen voor de strategieën. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid. We onderscheiden in deze omgevingsvisie zeven strategieën. Elke strategie geven we een aparte kleur op de kaart. De kleuren en de naam van de strategieën zijn:

Koesteren

Verbinden

Voortzetten

Ontwikkelen

Veranderen

Verbeteren

Verwachten



Strategiekaart

Bijlage 3: Uitwerking van de strategiekaart bevat een overzicht van alle op kaart aangeduide locaties met bijbehorende strategie. De gedachtegang achter het toekennen van strategieën volgt hieronder.

## 4.2 Koesteren

### 4.2.1 Koesteren

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft. Onder 'koesteren' vallen de volgende strategieën

#### 4.2.2 Koesteren - Natuur- en natuurontwikkelingsgebieden

Koesteren - Natuur- en natuurontwikkelingsgebieden

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

In de natuurgebieden staat natuur op de eerste plaats. Door gebieden te beschermen en natuurwaarden te verbeteren zorgen we voor een betere biodiversiteit. Waar mogelijk willen we de natuur beleefbaar en toegankelijk maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen of varen. We moeten voorkomen dat gevolgen van recreatie, zoals toenemend auto-verkeer, geluid en afval, de natuur schaden. Balans tussen de belangen is daarbij het uitgangspunt.

#### 4.2.3 Koesteren - Kreken met natuurwaarde

Koesteren - Kreken met natuurwaarde

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

Regenwater verzamelen we in sloten, kreken of waterlopen. Deze zijn op elkaar aangesloten. We moeten zoet water langer vasthouden. We kunnen meer water opvangen in de openbare ruimte, kreken en in de bodem. Enkele kreken hebben ook natuurwaarde.

#### 4.2.4 Koesteren - Ensembles van monumentale kerken met begraafplaatsen

Koesteren - Ensembles van monumentale kerken met begraafplaatsen

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

Kerkgebouwen zijn van groot belang voor onze gemeente. Dit religieus erfgoed geeft onze gemeente karakter en identiteit. Het zijn belangrijke markeringen in het landschap. Deze gebouwen zijn het waard om te behouden. Los van de bouwkundige kwaliteit, zijn het van oudsher plekken van verbinding. We willen de kerkgebouwen een nieuwe invulling geven, waarbij het erfgoed zo goed mogelijk behouden blijft.

#### 4.2.5 Koesteren - Cultuurhistorisch waardevolle objecten en karakteristieke gebouwen

Koesteren - Cultuurhistorisch waardevolle objecten en karakteristieke gebouwen

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

Er zijn nog veel bouwwerken, dijken en andere historische elementen overgebleven uit de geschiedenis. Dankzij oude kaarten, historische teksten en verhalen die van generatie op generatie zijn doorgegeven weten we veel over onze geschiedenis. Samen vormen die ons cultureel erfgoed. Dit erfgoed willen we beter beschermen. Ook willen we het verhaal rond erfgoed beter vertellen en laten beleven. Het gaat daarbij uiteraard sowieso om voor de hand liggende gebouwen of landschappelijke elementen, zoals kerken, poorten, vestingwerken en begraafplaatsen. Ons beleid voor archeologische en aardkundige waardevolle gebieden zetten we voort.

#### *4.2.6 Koesteren - De wallen en het schootsveld van Hulst*

Koesteren - De wallen en het schootsveld van Hulst

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

Hulst kent een rijke geschiedenis. Tijdens de Tachtigjarige oorlog is er veel gevochten en wisselden de machthebbers vaak. Na de oorlog zijn de Staatse en Spaanse Linies gemaakt, met liniedijken en forten. Die zijn nu nog steeds zichtbaar. Ook is de stad Hulst tot vesting gemaakt. Hulst is een van de drie meest complete vestingsteden van Nederland.

#### *4.2.7 Koesteren - Groengebieden met landschapswaarde*

Koesteren - Groengebieden met landschapswaarde

De strategie 'koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

De aanleg en verbetering van de kwaliteit van bossen zijn, net als de ontwikkeling van natuurlijke landschapselementen, belangrijk voor het verrijken van de biodiversiteit. Bomen zorgen voor schaduwplekken en verminderen daardoor de hittestress. Dit zorgt automatisch voor minder verdamping van water op warme dagen uit de aanwezige beplanting. Daarnaast zorgt openbaar groen voor een natuurlijke waterberging van regen.

### **4.3 Verbinden**

#### *4.3.1 Verbinden - De verbinding langs de Westerschelde kust*

Verbinden - De verbinding langs de Westerschelde kust

De strategie 'verbinden' gebruiken we niet zozeer voor een plek, maar voor structuren die (her)ontwikkelingen beter aan elkaar moeten gaan koppelen. Het gaat vaak om structuren die nog niet goed zijn ingericht.

We hebben aandacht voor de dijken die ons tegen de stijgende zeespiegel van de Westerschelde beschermen. We willen de recreatieve waarde vergroten, zonder het belang van de waterkering uit het oog te verliezen.

#### *4.3.2 Verbinden - Sloten tussen kreken met natuurwaarde*

Verbinden - Sloten tussen kreken met natuurwaarde

De strategie 'verbinden' gebruiken we niet zozeer voor een plek, maar voor structuren die (her)ontwikkelingen beter aan elkaar moeten gaan koppelen. Het gaat vaak om structuren die nog niet goed zijn ingericht.

We willen de biodiversiteit in stand houden en waar mogelijk verbeteren tot een zo groot mogelijke mix van planten en dieren. Een mix die hier van nature voor kan komen. Door sloten tussen kreken en natuurgebieden breder en ondieper te maken, vergroten we de waterberging en verbeteren we de biodiversiteit.

#### *4.3.3 Verbinden - De verbinding tussen de stad Hulst en de Westerschelde langs de liniezone*

Verbinden - De verbinding tussen de stad Hulst en de Westerschelde langs de liniezone

De strategie 'verbinden' gebruiken we niet zozeer voor een plek, maar voor structuren die (her)ontwikkelingen beter aan elkaar moeten gaan koppelen. Het gaat vaak om structuren die nog niet goed zijn ingericht.

Onze gemeente staat bekend om de historie met zijn Staatse en Spaanse linies en de vesting Hulst, de weidsheid van het landschap, de natuur en de Westerschelde kust. Wandelen, fietsen en mountainbiken zijn geliefde bezigheden. Er zijn veel verschillende mooie recreatieve routes door de gemeente. De vesting Hulst vervult een belangrijke functie als onthaalpoort. De stad is een begin- en eindpunt van routes rond de stad. Vanuit Hulst versterken we de route richting de Schelde kust. De belangrijkste verbinding is de Liniedijk. De liniedijk richten we opnieuw in voor wandelaars, fietsers en mountainbikers.

#### *4.3.4 Verbinden - De ontsluiting van Grote Kreek naar het zuiden*

Verbinden - De ontsluiting van Grote Kreek naar het zuiden

De strategie 'verbinden' gebruiken we niet zozeer voor een plek, maar voor structuren die (her)ontwikkelingen beter aan elkaar moeten gaan koppelen. Het gaat vaak om structuren die nog niet goed zijn ingericht.

Een van de uitbreidingsplannen is de vergroting van de woonwijk Grote Kreek in Hulst. Om deze wijk betere bereikbaar te maken, zetten we in op een extra ontsluiting naar het zuiden.

### **4.4 Voortzetten**

#### *4.4.1 Voortzetten - De Westerschelde*

Voortzetten - De Westerschelde

De strategie 'voortzetten' gebruiken we voor het grootste deel van het grondgebied. We verleggen onze koers namelijk niet. Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk.

Het gebied van de Westerschelde buiten de dijken (strategie verbinden) en buiten het Verdrongen Land van Saeftinghe (strategie koesteren) bestaat uit het buitendijks water, de leidingendam en de panoramaheuvel en de nollen en dijken aan de waterzijde van de primaire waterkering. In het gebied blijven we de balans zoeken tussen de belangen van natuur (Natura 2000) en scheepvaart (belangrijke economische ader).

#### *4.4.2 Voortzetten - Het agrarisch gebied*

Voortzetten - Het agrarisch gebied

De strategie 'voortzetten' gebruiken we voor het grootste deel van het grondgebied. We verleggen onze koers namelijk niet. Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk.

Het agrarisch gebied valt in zijn geheel onder de strategie 'voortzetten', behalve op kleine plekken waar specifieke verwachtingen of plannen voor bestaan.

#### *4.4.3 Voortzetten - De kernen*

Voortzetten - De kernen

De strategie 'voortzetten' gebruiken we voor het grootste deel van het grondgebied. We verleggen onze koers namelijk niet. Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk.

Het gebied van de kernen is begrensd op basis van de definitie van stedelijk gebied inclusief stedelijk groen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat om het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, stedelijke bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, infrastructuur en aangrenzend stedelijk groen. De kernen Ossensisse, Walsoorden, Kloosterzande, Kuitaart, Lamswaarde, Graauw, Terhole, Nieuw-Namen, Clinge, Vogelwaarde en Hengstdijk zijn apart begrensde eenheden in het omliggende agrarische landschap. In de stad Hulst is de strategie 'voortzetten' voorbehouden aan de woongedeelten van de binnenstad, het noordelijk en het zuidelijk deel van de stad. Sint Jansteen, Heikant en Kapellebrug zijn aan elkaar gegroeid.

#### *4.4.4 Voortzetten - De werkgebieden*

Voortzetten - De werkgebieden

De strategie 'voortzetten' gebruiken we voor het grootste deel van het grondgebied. We verleggen onze koers namelijk niet. Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk.

Alleen de werkgebieden met ruimte voor grootschalige industriële of groothandelsactiviteiten zijn apart aangeduid. Het gaat om de bestaande bedrijventerreinen Hogeweg in Hulst en Hoek en Bosch in Kloosterzande. Ook apart begrensd zijn terreinen van grotere bedrijven binnen de kernen die voortgezet kunnen worden. Denk aan Bleijko Walsoorden of Kerckhaert Vogelwaarde.

#### *4.4.5 Voortzetten - Recreatiegebieden*

Voortzetten - Recreatiegebieden

De strategie 'voortzetten' gebruiken we voor het grootste deel van het grondgebied. We verleggen onze koers namelijk niet. Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk.

Alleen de grotere recreatiegebieden zijn apart aangeduid. Het gaat om recreatiegebied De Vogel en om de verblijfsrecreatierreinen 't Mussenist en de Zeemeeuw.

#### *4.4.6 Voortzetten - Recent herontwikkelde locaties*

Voortzetten - Recent herontwikkelde locaties

De strategie 'voortzetten' gebruiken we voor het grootste deel van het grondgebied. We verleggen onze koers namelijk niet. Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk.

De keuze van plekken die recent zijn (her)ontwikkeld of die bijna klaar zijn, hangt samen met het moment van voorbereiding en vaststelling van de omgevingsvisie. Het gaat om het Hof te Zandeplein in Kloosterzande, de Lidl-vestiging in Hulst en het mountainbiketerrein.

### **4.5 Ontwikkelen**

#### *4.5.1 Ontwikkelen - Gebiedsontwikkeling Waterzande*

Ontwikkelen - Gebiedsontwikkeling Waterzande

De strategie 'ontwikkelen' gebruiken we voor plekken die we hebben aangewezen om onze visie te realiseren.

Een bijzondere attractie die ook (veel) mensen naar ons grondgebied (gaat) trekken, is Waterzande, een nieuw dorp in opbouw, inclusief recreatieve voorzieningen.

#### *4.5.2 Ontwikkelen - De doorontwikkeling van het bedrijventerrein Hogeweg*

Ontwikkelen - De doorontwikkeling van het bedrijventerrein Hogeweg

De strategie 'ontwikkelen' gebruiken we voor plekken die we hebben aangewezen om onze visie te realiseren.

Om de afnemende beroepsbevolking de komende jaren op te vangen en de terugkeer van hoger opgeleide jongeren te stimuleren, zijn er meer banen nodig. Daarvoor willen we ruimte bieden aan bedrijven. We kijken vooral naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Hogeweg in Hulst. De meest geschikte plaats is de boomgaard in het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast is er ruimte voor afronding van het terrein in zuidelijke richting onder gelijktijdige verbetering van de bufferzone naar de kern van Sint Jansteen.

#### *4.5.3 Ontwikkelen - De uitbreiding van de woonwijk Grote Kreek in Hulst*

Ontwikkelen - De uitbreiding van de woonwijk Grote Kreek in Hulst

De strategie 'ontwikkelen' gebruiken we voor plekken die we hebben aangewezen om onze visie te realiseren.

We willen het aantal inwoners laten stijgen en daarmee het sterfteoverschot opvangen. Niet omdat groei op zichzelf ons doel is, maar omdat we daarmee scholen open kunnen houden en kunnen investeren in de kwaliteit van voorzieningen als zorg, onderwijs, sport, winkels en ontspanning. We zorgen ervoor dat

onze huidige en nieuwe bewoners aantrekkelijk wonen. Bij voorkeur verdichten we het bestaande bebouwd gebied. Als ook een inbreiding geen mogelijkheid is, kijken we naar uitbreidingsplannen. Een van de uitbreidingsplannen is de vergroting van de wijk Grote Kreek in Hulst.

#### *4.5.4 Ontwikkelen - Enkele kleinere woningbouwontwikkelingen*

Ontwikkelen - Enkele kleinere woningbouwontwikkelingen

De strategie 'ontwikkelen' gebruiken we voor plekken die we hebben aangewezen om onze visie te realiseren.

We willen het aantal inwoners laten stijgen en daarmee het sterfteoverschot opvangen. Niet omdat groei op zichzelf ons doel is, maar omdat we daarmee scholen open kunnen houden en kunnen investeren in de kwaliteit van voorzieningen als zorg, onderwijs, sport, winkels en ontspanning. We zorgen ervoor dat onze huidige en nieuwe bewoners aantrekkelijk wonen. We stimuleren de woningbouwmogelijkheden in iedere kern. Per kern kijken we naar het bestaande aanbod en de ontbrekende woningtypen. Het bouwen van woningen waar behoefte aan is, leidt tot een kwalitatieve aanvulling op de bestaande lokale woningvoorraad. Hierdoor komen bestaande woningen vrij. Die kunnen vervolgens voorzien in de behoeften van overige lokale woningzoekers. Door woningen aan het eind van de verhuisketen toe te voegen, bevordert dit de doorstroming binnen kernen en zorgen we ervoor dat bewoners in hun kern kunnen blijven wonen.

#### *4.5.5 Ontwikkelen - Enkele andere ontwikkelingen*

Ontwikkelen - Enkele andere ontwikkelingen

De strategie 'ontwikkelen' gebruiken we voor plekken die we hebben aangewezen om onze visie te realiseren.

Het gaat specifiek om de ontwikkeling aan de Spoorweg in Hulst, waar een locatie voor de opvang van vluchtelingen wordt ontwikkeld.

### **4.6 Veranderen**

#### *4.6.1 Veranderen - Verouderde bedrijfslocaties*

Veranderen - Verouderde bedrijfslocaties

De strategie 'veranderen' gebruiken we voor plekken met een gebruik dat of een kwaliteit die niet meer past. We willen er graag vernieuwen, maar we zijn er afhankelijk van andere partijen. De vernieuwing gaat vaak gepaard met het toevoegen van nieuwe functies. Binnen het stedelijk gebied zal de nieuwe functie vaak wonen zijn.

Bedrijfslocaties in of nabij de kernen die verouderd zijn of niet meer passen in het kader van de leefbaarheid komen in aanmerking voor transformatie.

#### *4.6.2 Veranderen - Leegstaand of -komend maatschappelijk vastgoed*

Veranderen - Leegstaand of -komend maatschappelijk vastgoed

De strategie 'veranderen' gebruiken we voor plekken met een gebruik dat of een kwaliteit die niet meer past. We willen er graag vernieuwen, maar we zijn er afhankelijk van andere partijen. De vernieuwing gaat vaak gepaard met het toevoegen van nieuwe functies. Binnen het stedelijk gebied zal de nieuwe functie vaak wonen zijn.

Maatschappelijk vastgoed dat leegstaat of naar verwachting leeg komt te staan, komt in aanmerking voor transformatie.

#### *4.6.3 Veranderen - Overige locaties*

Veranderen - Overige locaties

De strategie 'veranderen' gebruiken we voor plekken met een gebruik dat of een kwaliteit die niet meer past. We willen er graag vernieuwen, maar we zijn er afhankelijk van andere partijen. De vernieuwing

gaat vaak gepaard met het toevoegen van nieuwe functies. Binnen het stedelijk gebied zal de nieuwe functie vaak wonen zijn.

Overige locaties zijn Reijnaertland in Hulst, een zwemcomplex dat aan vernieuwing toe is, de bebouwing langs de Dubbele Poort in de binnenstad van Hulst dat in navolging van de ontwikkeling van de Bierkaai vernieuwd mag worden, de zone tussen het bastion en de rondweg van Hulst dat in eerste instantie benut wordt voor de organisatie van de wereldkampioenschappen veldrijden en vervolgens betekenis kan krijgen als deel van het schootsveld van de vesting en de tuinen van De Cock, ten noorden van de vesting die in beeld zijn als extra parkeervoorziening voor de vesting.

#### **4.7 Verbeteren**

##### **4.7.1 Verbeteren - De hoofdwegen**

Verbeteren - De hoofdwegen

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

We verwachten dat de hoofdwegen de komende 15 jaar op één of meer plaatsen wel een keer worden aangepakt. Bijvoorbeeld door de aanleg van een snelfietspad of een rotonde of door de verbreding van de sloot langs de hoofdweg. Ook de realisatie van een aan de hoofdweg gekoppelde functie zoals de nieuwe ambulancepost rekenen we hier onder.

##### **4.7.2 Verbeteren - Openbare ruimte naar verblijfsgebied**

Verbeteren - Openbare ruimte naar verblijfsgebied

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

In het hart van de kernen wordt meer verblijfsgebied gerealiseerd. Daarbij gaat het niet alleen om de openbare ruimte, maar ook om aangrenzende panden met een ontmoetingsfunctie. Dit geldt voor de ontmoetingsruimte (verhard en groen) in de binnenstad van Hulst, waar niet alleen de openbare ruimte maar ook de eerste vier meter van de aangrenzende panden en enkele achterliggende groene tuinen zijn meegenomen. Soortgelijk zijn ook de centra van de kernen Clinge, Graauw, Nieuw-Namen, Sint Jansteen en Vogelwaarde en het Stationsplein in Hulst benaderd.

##### **4.7.3 Verbeteren - Zorglocaties**

Verbeteren - Zorglocaties

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

We streven naar hoogwaardige kwaliteit van ondersteuning en zorg. We beperken duurdere en zwaardere zorg door preventieve inzet. Inwoners worden benaderd vanuit hun mogelijkheden op het gebied van gezondheid en gedrag, niet vanuit ziekte en zorg. Positieve gezondheid is daarbij ons uitgangspunt. Op een aantal plaatsen ontwikkelen we een omgeving die heel geschikt is voor ouderen, waar zorg, welzijn en boodschappen op loopafstand liggen. De bekendste en grootste is de Blaauwe Hoeve. Daar komen alle voorzieningen voor ouderen bij elkaar. Zelfs een compleet gezondheidscentrum. Daar richten we de omgeving dementievriendelijk in. Ook Antonius in Kloosterzande wordt in de toekomst gedeeltelijk opnieuw ontwikkeld, specifiek gericht op ouderen. De Sterre in Clinge blijft de centrale plek voor de opvang van mensen met een verstandelijke beperking. Door centralisatie is sprake van kwalitatief goede zorg, duurzame beschikbaarheid en creëren we sterke sociale netwerken.

##### **4.7.4 Verbeteren - Onderwijslocaties**

Verbeteren - Onderwijslocaties

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

In de zone rond Den Dullaert worden onderwijs en sport op kwalitatief niveau samengebracht. Aanpalend wordt het middelbaar onderwijs op het Reynaertcollege geconcentreerd.

#### *4.7.5 Verbeteren - Bedrijfslocaties*

Verbeteren - Bedrijfslocaties

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

Verouderde bedrijfslocaties, waar revitalisering en vernieuwing wordt voorgestaan, zijn de haven van Walsoorden, de Pabo-locatie in Walsoorden en verouderde delen van het bedrijventerrein Tiberghienweg in Clinge.

#### *4.7.6 Verbeteren - Overige locaties*

Verbeteren - Overige locaties

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

De zuidelijke entree van de binnenstad van Hulst verdient een uitnodigender karakter. Daar zijn diverse initiatieven om de bebouwing te vernieuwen.

#### *4.7.7 Verbeteren - Groengebied*

Verbeteren - Groengebied

De strategie 'verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

We willen groengebieden die zorgdragen voor landschappelijke inpassing of een overgang vormen tussen kern en natuur verbeteren.

### **4.8 Verwachten**

#### *4.8.1 Verwachten - Gemeenschapshuizen*

Verwachten - Gemeenschapshuizen

De strategie 'verwachten' gebruiken we voor bestaande gebouwen en terreinen met een maatschappelijke functie, waarvan we niet zeker zijn dat we die de komende twintig jaar op dezelfde plek met dezelfde kwaliteit overeind kunnen houden. We verwachten dat de gebruikers en beheerders van die locaties samen met de gemeente de komende periode gaan nadenken over het vernieuwen van voorzieningen door op goed bereikbare plekken voorzieningen te gaan delen. In hoeverre dat gebeurt en tot welke resultaten dat leidt, willen we op voorhand niet weergeven, maar we willen met een open blik naar de verschillende opties kijken.

We willen in elke kern een ontmoetingsplek houden, maar het gemeenschapshuis kan ook geïntegreerd worden in een andere voorziening.

#### *4.8.2 Verwachten - Sportcomplexen*

Verwachten - Sportcomplexen

De strategie 'verwachten' gebruiken we voor bestaande gebouwen en terreinen met een maatschappelijke functie, waarvan we niet zeker zijn dat we die de komende twintig jaar op dezelfde plek met dezelfde kwaliteit overeind kunnen houden. We verwachten dat de gebruikers en beheerders van die locaties samen

met de gemeente de komende periode gaan nadenken over het vernieuwen van voorzieningen door op goed bereikbare plekken voorzieningen te gaan delen. In hoeverre dat gebeurt en tot welke resultaten dat leidt, willen we op voorhand niet weergeven, maar we willen met een open blik naar de verschillende opties kijken.

Sporten en bewegen zijn belangrijk voor een gezonde leefstijl. Ook zijn sportverenigingen een belangrijke plek voor ontmoetingen. Sportverenigingen kampen met minder leden en vrijwilligers door maatschappelijke veranderingen. Dit zet druk op de bezetting van sportaccommodaties. Gelukkig zoeken verenigingen actief oplossingen, zoals samenwerking en gedeeld gebruik van faciliteiten. We realiseren in Hulst en Kloosterzande multifunctionele ontmoetingscentra, met daarin mogelijkheden voor voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, kunst, cultuur en zorg.

#### **4.8.3 Verwachten - Basisscholen**

##### **Verwachten - Basisscholen**

De strategie 'verwachten' gebruiken we voor bestaande gebouwen en terreinen met een maatschappelijke functie, waarvan we niet zeker zijn dat we die de komende twintig jaar op dezelfde plek met dezelfde kwaliteit overeind kunnen houden. We verwachten dat de gebruikers en beheerders van die locaties samen met de gemeente de komende periode gaan nadenken over het vernieuwen van voorzieningen door op goed bereikbare plekken voorzieningen te gaan delen. In hoeverre dat gebeurt en tot welke resultaten dat leidt, willen we op voorhand niet weergeven, maar we willen met een open blik naar de verschillende opties kijken.

We zetten in op toegankelijke kinderopvang, brede ontwikkelmogelijkheden en hoogwaardig onderwijs. Kinderopvang en onderwijslocaties zijn belangrijke voorzieningen binnen de gemeente. Meerdere basisscholen staan vanwege het teruglopend leerlingenaantal onder druk. Door clustering en digitalisering waarborgen we een breed en stabiel onderwijsaanbod, inclusief specialistische ondersteuning en voorzieningen. De school van de toekomst is geen geïsoleerd gebouw meer, maar een onderdeel van de leefomgeving, waar kwaliteit van onderwijs, leefbaarheid en bereikbaarheid voorop staan. Nog te vernieuwen schoolgebouwen scharen we onder de strategie verwachten. Hierbij houden we de optie open om scholen op een nieuwe locatie samen te voegen.

#### **4.8.4 Verwachten - Kerken**

##### **Verwachten - Kerken**

De strategie 'verwachten' gebruiken we voor bestaande gebouwen en terreinen met een maatschappelijke functie, waarvan we niet zeker zijn dat we die de komende twintig jaar op dezelfde plek met dezelfde kwaliteit overeind kunnen houden. We verwachten dat de gebruikers en beheerders van die locaties samen met de gemeente de komende periode gaan nadenken over het vernieuwen van voorzieningen door op goed bereikbare plekken voorzieningen te gaan delen. In hoeverre dat gebeurt en tot welke resultaten dat leidt, willen we op voorhand niet weergeven, maar we willen met een open blik naar de verschillende opties kijken.

De toekomst van de kerk als gebedshuis is onzeker. In Hulst worden, net als in de rest van Nederland, de kerkgemeenschappen kleiner en het aantal actieve leden neemt af. Kerken die hun religieuze functie gaan verliezen, niet monumentaal zijn en nog niet herontwikkeld zijn, scharen we onder de strategie verwachten.

## **5 Aan de slag!**

### **5.1 Rol van de gemeente**

De gemeente heeft verschillende rollen bij het uitvoeren van de omgevingsvisie. Welke rol we kiezen, hangt van verschillende zaken af. In sommige gevallen zijn we wettelijk verplicht iets uit te voeren. De situatie en locatie zijn medebepalend.

Als gemeente hebben we de volgende rollen:

- **Regisseren:** we werken samen met andere partijen, maar houden wel de leiding. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een archeologisch en cultuurhistorische waardevol gebied.
- **Faciliteren:** we stimuleren en adviseren inwoners en bedrijven over nieuwe ontwikkelingen en maken deze mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld door het verlenen van vergunningen, het meedenken over projecten of adviseren over subsidies.
- **Kaderstellen:** we stellen regels in het omgevingsplan of in verordeningen over wat er gebouwd mag worden, waarvoor gronden gebruikt mogen worden en onder welke voorwaarden.

- Uitvoeren: we voeren zelf projecten of werkzaamheden uit.



## 5.2 Relatie met andere instrumenten

De omgevingsvisie is 'zelfbindend'. Dit betekent dat de gemeente zich inzet voor de gekozen koers en strategie. Om deze koers in de praktijk te brengen, werken we de omgevingsvisie uit in verschillende instrumenten, zoals omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. Deze helpen ons bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen.

### Omgevingsprogramma's

Een omgevingsprogramma is een beleidsdocument dat de ambities en doelen voor de fysieke leefomgeving concreet maakt. Het is een uitwerking van de omgevingsvisie en richt zich op specifieke gebieden of thema's, met maatregelen om doelen te bereiken. De gemeente is vanuit de Omgevingswet verplicht om enkele programma's op te stellen. In veel gevallen volgt dit uit Europese en landelijke wetgeving. Daarnaast willen we zelf enkele programma's opstellen.

Verplichte omgevingsprogramma's:

- Warmteprogramma;
- Saneringsprogramma wegen onder beheer van de gemeente;
- Programma bij (dreigende) overschrijding omgevingswaarde;
- Actieplan geluid;
- Volkshuisvestingsprogramma.

Enkele voorbeelden van gemeentelijke programma's:

- Klimaatadaptatie;
- Parkeren;
- Landschappelijke inpassing;
- Nota Kostenverhaal;
- Nota Grondbeleid.

### Omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft iedere gemeente één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Voor de overgang naar dit nieuwe plan is een overgangsfase ingesteld die loopt tot eind 2031. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen die voorheen verspreid waren over meerdere bestemmingsplannen, verordeningen en rijksregels.

Het omgevingsplan bevat regels over onder andere:

- Ruimtelijke bouwregels: zoals bouwhoogte, bouwvlakken en het toegestane gebruik van bouwwerken;
- Activiteiten: welke activiteiten zijn toegestaan, al dan niet met vergunning, zoals wonen, recreatie en bedrijvigheid;
- Milieuregels: voor onderwerpen die niet zijn opgenomen in het landelijke Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Lokale regels: bijvoorbeeld regels over het kappen van bomen, graven in de grond of het slopen van een gebouw, toegespitst op wat specifiek van belang is voor onze gemeente.

Het omgevingsplan bevat de algemene regels voor de fysieke leefomgeving. De regels beschrijven wat er (maximaal) wenselijk is op een locatie. Nieuwe initiatieven worden aan deze regels getoetst.

### Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor het veranderen van gebouwen, voor het veranderen van het gebruik van een pand of perceel of het uitvoeren van een activiteit. Indien de verandering of activiteit past binnen de regels van het omgevingsplan kan dit met een omgevingsplanactiviteit vergunning (OPA). De gemeente toetst enkel op basis van het Omgevingsplan. De technische toets op basis van bouwkundige kwaliteit vindt plaats door een zogenoemde onafhankelijke kwaliteitsborger.

Wanneer een initiatief niet binnen de regels van het omgevingsplan past, beoordeelt de gemeente of er (onder voorwaarden) een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk is. Dit kan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), of door een wijziging van het omgevingsplan zelf.

### **5.3 Omgaan met initiatieven**

Wanneer er een nieuw initiatief wordt genomen voor de bouw of uitbreiding van een gebouw, of voor een ander gebruik van een locatie, kan het zijn dat hiervoor een vergunning of een wijziging van het omgevingsplan nodig is. Voor dit soort initiatieven hebben wij een handreiking opgesteld: Handreiking initiatieven in de fysieke leefomgeving. Hierin staat beschreven welke stappen nodig zijn om tot realisatie van een initiatief te komen.

Voor initiatieven die niet passen binnen het geldende omgevingsplan, organiseren we graag eerst een overleg. Dit overleg vindt plaats voorafgaand aan het indienen van een zogenoemd principeverzoek. In dit verzoek wordt in hoofdlijnen aangegeven wie, waar, wat wil ontwikkelen en waarom. Het voordeel hiervan is dat nog niet alle plannen tot in detail hoeven te zijn uitgewerkt en er toch vroegtijdig een standpunt van het college wordt gevraagd.

Wanneer er bij het initiatief ook andere partijen buiten de gemeente betrokken zijn, zoals het Waterschap of de Provincie, dan betrekken we deze al in deze vroege fase. Dit doen we aan de zogenoemde Omgevingstafel.

Het college van burgemeester en wethouders besluit vervolgens of het bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit besluit noemen we een principebesluit. Dit principebesluit is één jaar geldig. Een positief principebesluit is nog geen formele toestemming om met het initiatief te starten. Daarvoor is nog een vervolprocedure nodig, bijvoorbeeld het aanvragen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan. Welke procedure gevolgd moet worden, hangt af van de aard van het initiatief en de locatie.

### **5.4 Geen omgevingseffectrapport**

Veel gemeenten stellen bij het opstellen van de omgevingsvisie een zogenoemd omgevingseffectrapport op. Hierin worden de (milieu)effecten van de gekozen koers in beeld gebracht. Voor kleinere gemeenten, waar relatief weinig veranderingen plaatsvinden, heeft een dergelijk rapport vaak beperkte toegevoegde waarde. Bovendien zijn de effecten in dit stadium vaak nog niet goed te bepalen, omdat de plannen nog nader uitgewerkt moeten worden.

Wij verleggen onze koers niet en hebben geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen opgenomen in onze visie. Er zijn dan ook geen plannen waarvoor een omgevingseffectrapport wettelijk verplicht is. Om die reden achten wij het opstellen van een omgevingseffectrapport in dit stadium niet zinvol en hebben wij besloten hiervan af te zien.

### **5.5 Bewaken van onze koers**

In hoofdstuk 2 van de omgevingsvisie hebben we de huidige situatie beschreven en de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving beoordeeld. Dit hoofdstuk gebruiken we als referentiepunt om de koers te bewaken. Jaarlijks toetsen we of actualisatie van de omgevingsvisie nodig is.

## **6 Financiële opgaven**

Het uitvoeren van de koers uit deze omgevingsvisie brengt kosten met zich mee. Om de ambities te realiseren, zijn financiële middelen nodig. Daarbij gaat het niet alleen om de kosten en baten, maar ook om de wijze waarop deze worden gedekt, met oog voor de beperkte beschikbare middelen.

De gemeente beschikt over verschillende financieringsbronnen:

- Eigen middelen: budgetten die beschikbaar zijn vanuit het gemeentefonds;
- Kostenverhaal: het verhalen van kosten op initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen die voordeel hebben van gemeentelijke investeringen, denk aan de aanleg van wegen of riolering;
- Financiële bijdragen: bijdragen van initiatiefnemers aan ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals de aanleg van parken of verbeteren van de leefbaarheid;
- Leges; de inkomsten uit bijvoorbeeld vergunningen;
- Subsidies en fondsen: bijvoorbeeld van het Rijk of andere overheden.

Om de uitvoering van de ambities uit deze visie mogelijk te maken, zetten we de volgende instrumenten in:

- Omgevingsplan: hierin leggen we regels vast over het verhalen van kosten en het vragen van financiële bijdragen;
- Programma's: we stellen specifieke programma's op om doelen te behalen en kosten te verhalen. Verschillende programma's zijn de basis voor het vragen van financiële bijdragen. Ook de Nota Kostenverhaal, waarin vrijwillige financiële bijdragen worden vastgelegd, wordt een programma onder de Omgevingsvisie.
- Overeenkomsten: we sluiten kostenverhaalovereenkomsten met initiatiefnemers, waarin afspraken worden vastgelegd over de financiële bijdrage aan ontwikkelingen.



## Overzicht Informatieobjecten

<i>Bijlage 1: Rapport Tour Inulst</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/Bijlage_1_Rapport_Tour_Inulst/nld@2026-05-11;1
<i>Bijlage 2: Overzicht_vastgestelde visies en beleidsstukken</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/Bijlage_2_Overzicht_vastgestelde_visies_en_beleidsstukken/nld@2026-05-11;1
<i>Bijlage 3: Uitwerking van de strategiekaart</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/Bijlage_3_Uitwerking_van_de_strategiekaart/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_b165a04b02f140c5a82960672532eea3/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren - Cultuurhistorisch waardevolle objecten en karakteristieke gebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_698c1707322047bd81baeb14a03cbbf2/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren - De wallen en het schootsveld van Hulst</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_529b9cf6cc204b25842d51d634efdbb8/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren - Ensembles van monumentale kerken met begraafplaatsen</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_ef06273b6da9494b9eb6339487bd8b89/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren - Groengebieden met landschapswaarde</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_ed311b84da964701a08f1e2bb2ec76eb/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren - Kreken met natuurwaarde</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_7e7f0498217e40229b943da67200a276/nld@2026-05-11;1
<i>Koesteren - Natuur- en natuurontwikkelingsgebieden</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_14118ac733c34ad1865554b69adf5714/nld@2026-05-11;1
<i>Omgevingsvisie Land van Hulst 2050</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/Omgevingsvisie_Land_van_Hulst_2050/nld@2026-05-11;1
<i>Ontwikkelen</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_3ccb4b164baf4b15b75dfb972e6fd1cd/nld@2026-05-11;1
<i>Ontwikkelen - De doorontwikkeling van het bedrijventerrein Hogeweg</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_3f093435560c49ea858abc49e9f4e8f1/nld@2026-05-11;1
<i>Ontwikkelen - De uitbreiding van de woonwijk Grote Kreek in Hulst</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_caf097c0ec5f4ceea441abe4ca50b496/nld@2026-05-11;1
<i>Ontwikkelen - Enkele andere ontwikkelingen</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_bd47798551b34e11941dc57a399f6f40/nld@2026-05-11;1
<i>Ontwikkelen - Enkele kleinere woningbouwontwikkelingen</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_f46fe99e94b044eab519cb90b6d6a1df/nld@2026-05-11;1
<i>Ontwikkelen - Gebiedsontwikkeling Waterzande</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_2fd3c5b313e04b05b6a819bea62fb062/nld@2026-05-11;1
<i>Veranderen</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_58c2337e3c06456db877f72ddb34fae7/nld@2026-05-11;1
<i>Veranderen - Leegstaand of -komend maatschappelijk vastgoed</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_f742b889449e4589a6871e4537f0d87c/nld@2026-05-11;1
<i>Veranderen - Overige locaties</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_b0b666aea3ec43e88fbed0768345b12e/nld@2026-05-11;1
<i>Veranderen - Verouderde bedrijfslocaties</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_b611befd4dba4b86910e13a4e021d48a/nld@2026-05-11;1
<i>Verbeteren</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_0501db-decd194542a79789c6e5a1d742/nld@2026-05-11;1
<i>Verbeteren - Bedrijfslocaties</i>	/join/id/regdata/gm0677/2026/locatie-groep_145d08a1cb8d4b109bd3984e4b3a019a/nld@2026-05-11;1

<i>Verbeteren - De hoofdwegen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_90f9d7fd-db9e49b7b57de0e254aa32da/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbeteren - Groengebied</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_3ccfc9e10fb64b10a384a7cf29f8c186/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbeteren - Onderwijslocaties</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_337a3e73bfff44299698a3080fc01b2d/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbeteren - Openbare ruimte naar verblijfsgebied</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_718daf28f77c4c9fb68ac9468da1d6cc/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbeteren - Overige locaties</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_1f4661ce93d1469697d74197b2f9bfe2/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbeteren - Zorglocaties</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_28103b68e26e40b8a9b91e8d4f183113/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbinden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_c46e8c36282b4a62b9cbf15e62d2695e/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbinden - De ontsluiting van Grote Kreek naar het zuiden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_b385325874ec4810802d2dd1b49e0a0c/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbinden - De verbinding langs de Westerschelde kust</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_7190fa2aa78d43a9a7a80a8e481aa162/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbinden - De verbinding tussen de stad Hulst en de Westerschelde langs de liniezone</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_884c6481701d40229030852564a599d3/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verbinden - Sloten tussen kreken met natuurwaarde</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_28cd8755be8f4d21aaf31ad55f521c77/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verwachten</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_3c7ec0b95cb640d79e013694974de4c0/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verwachten - Basisscholen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_2e201b2e98794a5e8aeb452767ef3f79/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verwachten - Gemeenschapshuizen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_f709f1aac-fee4276bd11450bf1af4a00/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verwachten - Kerken</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_a3c524f4be8e45d78245395e8566329a/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Verwachten - Sportcomplexen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_88dac14db0934562b05c3328046780aa/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_c1203c1d5b3343f6906956dfb0a97ba9/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten - De kernen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_26f8c3cf9df14c2b91aaf07847a93a06/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten - De werkgebieden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_8963a1fb166a4364ad850225f07be91d/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten - De Westerschelde</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_7fbf72a68dc34062bb8b969d68315cdc/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten - Het agrarisch gebied</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_4d1d483bbc15449188f4f9fcb4b6a87f/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten - Recent herontwikkelde locaties</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_2552d91d09eb45b1885bcb61d10b2c7b/nld@2026-05-11;1</a>
<i>Voortzetten - Recreatiegebieden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0677/2026/locatiegroep_ae9d3ca9c0a94cc784a5eb96aec5cbb1/nld@2026-05-11;1</a>

## **Overzicht Documentenbijlagen**

Omgevingsvisie Land van Hulst 2050

Bijlage 1: Rapport Tour Inulst

Bijlage 2: Overzicht\_vastgestelde visies en beleidsstukken

Bijlage 3: Uitwerking van de strategiekaart

## **Bijlage B**

Raadsbesluit tot vaststellen Omgevingsvisie Hulst 2025-2050

Amendement CDA Omgevingsvisie Land van Hulst

Amendement Lijst Willaert Omgevingsvisie Land van Hulst

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen