

22 december 2011

Gemeente Hulst

# STRUCTUURVISIE HULST



concept: 4 oktober 2011  
ontwerp: 22 december 2011  
vaststelling:

de structuurvisie is digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
imro-nummer: NL.IMRO.0677.strhulst-ooo0

Gemeente Hulst  
Grote Markt 21  
4561 EA Hulst  
Tel. (0114) 389000  
[www.gemeentehulst.nl](http://www.gemeentehulst.nl)



Rothuizen van Doorn 't Hooft  
Reduitlaan 31  
4814 DC Breda  
Tel. (076) 5317444  
[www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten Stedenbouwkundigen

G e m e e n t e   H u l s t

# STRUCTUURVISIE HULST





|                                                   |           |                                                          |           |
|---------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                               | <b>9</b>  | <b>4. VISIE &amp; STRATEGIE</b>                          | <b>37</b> |
| 1.1 Algemeen                                      | 9         | 4.1 Toekomstbeeld: context                               | 37        |
| 1.2 Totstandkoming structuurvisie                 | 9         | 4.2 Toekomstbeeld voor het gemeentelijk grondgebied      | 37        |
| 1.3 Betekenis van de structuurvisie               | 9         | 4.3 Binnenstad Hulst nader uitgewerkt                    | 41        |
| 1.4 Mer-plicht                                    | 11        | 4.3.1 Duurzaam ruimtelijk stuctuurbeeld binnenstad Hulst | 41        |
| 1.5 Leeswijzer                                    | 11        | 4.3.1 Visie binnenstad Hulst                             | 41        |
| <b>2. STRUCTUURBEELD</b>                          | <b>15</b> | 4.4 Het gebruik van strategieën                          | 45        |
| 2.1 Basisgegevens                                 | 15        | 4.5 Uitwerking strategieën                               | 47        |
| 2.2 Historie                                      | 17        | 4.5.1 Beschermen                                         | 47        |
| 2.3 Context                                       | 18        | 4.5.2 Behouden                                           | 49        |
| 2.4 Samenwerking                                  | 19        | 4.5.3 Versterken                                         | 51        |
| 2.5 Grondgebruik                                  | 19        | 4.5.4 Verbreden                                          | 53        |
| 2.6 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld            | 21        | 4.5.5 Herstructureren                                    | 55        |
| 2.7 Duurzaam maatschappelijk structuurbeeld       | 23        | 4.5.6 Ontwikkelen                                        | 57        |
| <b>3. ONTWIKKELINGEN</b>                          | <b>27</b> | 4.5.7 Transformeren                                      | 57        |
| 3.1 Demografische en maatschappelijke trends      | 27        | <b>5. UITVOERING</b>                                     | <b>63</b> |
| 3.2 Wonen                                         | 27        | 5.1 Invulling van de uitvoeringsparagraaf                | 63        |
| 3.3 Agrarische sector, productie en (groot)handel | 29        | 5.2 Wijze van verankering                                | 63        |
| 3.3.1 De agrarische sector                        | 29        | 5.3 De relevante beleidsuitspraken                       | 63        |
| 3.3.2 Productie en (groot)handel                  | 30        | 5.4 Strategische projecten                               | 65        |
| 3.4 Detailhandel, horeca en dienstverlening       | 30        | 5.5 De gebiedgerichte projecten                          | 65        |
| 3.4.1 Detailhandel                                | 30        | 5.5.1 Binnenstad Hulst                                   | 65        |
| 3.4.2 Horeca                                      | 30        | 5.5.2 Gebiedsontwikkeling Perkpolder                     | 65        |
| 3.4.3 Dienstverlening                             | 30        | 5.5.3 De Statie                                          | 66        |
| 3.5 Maatschappelijke voorzieningen                | 30        | 5.5.4 Centrum Kloosterzande                              | 66        |
| 3.5.1 Onderwijs                                   | 30        | 5.5.5 Entree Kapellebrug                                 | 66        |
| 3.5.2 Ondersteuning                               | 31        | 5.5.6 Blaauwe Hoeve                                      | 66        |
| 3.5.3 Sport                                       | 31        | 5.5.7 Bedrijventerrein Hogeweg                           | 66        |
| 3.5.4 Welzijn                                     | 31        | 5.5.8 Tuin van Hulst                                     | 66        |
| 3.5.5 Kunst en cultuur                            | 32        | 5.6 Thematische projecten                                | 66        |
| 3.6 Recreatie                                     | 32        | 5.6.1 Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden      | 66        |
| 3.6.1 Verblijfsrecreatie                          | 32        | 5.6.2 Uitwerking Masterplan Voorzieningen                | 66        |
| 3.6.2 Dag- en routerecreatie                      | 32        | 5.6.3 Verbeteren en vermarkten Liniezone                 | 67        |
| 3.7 Water, natuur en landschap                    | 32        | 5.6.4 Stimulering verbreding van de landbouw             | 67        |
| 3.7.1 Waterbeheer                                 | 32        | 5.6.5 Beheersen wateropgave                              | 67        |
| 3.7.2 Natuurontwikkeling                          | 32        | 5.6.6 Herstructurering verouderde bedrijfslocaties       | 67        |
| 3.7.3 Landschapsontwikkeling                      | 33        | 5.7 Rol van de gemeente                                  | 67        |
| 3.8 Verkeer en vervoer                            | 33        | <b>6. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE</b>             | <b>71</b> |
| 3.8.1 Autoverkeer                                 | 33        | 6.1 Nieuw wettelijk instrumentarium                      | 71        |
| 3.8.2 Openbaar vervoer                            | 33        | 6.2 Toepassing op Hulst                                  | 71        |
| 3.8.3 Langzaam verkeer                            | 33        |                                                          |           |
| 3.8.4 Landbouwverkeer                             | 33        |                                                          |           |
| 3.9 Klimaat, milieu en energie                    | 33        | <b>BIJLAGE 1: OVERZICHT RIJKSMONUMENTEN</b>              |           |











sfeerimpressie gemeente Hulst

## 1.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Enerzijds worden in de structuurvisie toekomstige plannen met een ruimtelijke component en de samenhang daartussen inzichtelijk gemaakt. Anderzijds wordt in de structuurvisie de mogelijkheid van kostenverhaal gecreëerd. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd.

## 1.2 Totstandkoming structuurvisie

De structuurvisie is een coproductie tussen het ambtelijk apparaat van de gemeente Hulst en Rothuizen Van Doorn 't Hooft. In het kader van de structuurvisie zijn bijeenkomsten met de ambtelijke projectgroep gehouden en heeft in april 2011 een samenspraak met het gemeentebestuur en stakeholders uit relevante beleidsvelden plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomsten is gezamenlijk gezocht naar de ruimtelijke dragers en de gewenste ontwikkelingsrichting van zowel de gemeente in zijn geheel als van de binnenstad van Hulst in het bijzonder. Daarnaast steunt de structuurvisie op diverse recente beleidsdocumenten die hebben gediend als bouwstenen. Eén daarvan is het Masterplan Voorzieningen dat in de eerste helft van 2011 is vervaardigd in een interactief proces met belanghebbenden en bevolking van Zeeuws-Vlaanderen. De resultaten uit de bijeenkomsten en de input uit de verschillende documenten hebben geleid tot een voorontwerp-structuurvisie.

Dit voorontwerp is achtereenvolgens gepresenteerd aan en besproken met het gemeentebestuur, de stakeholders en de provincie Zeeland. De bevindingen uit deze dialoog zijn vervolgens verwerkt in de voorliggende ontwerpstructuurvisie, die ter inzage wordt gelegd en na behandeling van de eventuele zienswijzen door de gemeenteraad van Hulst wordt vastgesteld.

## 1.3 Betekenis van de structuurvisie

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-) overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De structuurvisie zal waar nodig de basis vormen voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De structuurvisie geeft de gemeente ook bevoegdheden met betrekking tot het verhalen van bovenplanse kosten. In afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wro is expliciet een verwijzing opgenomen naar de structuurvisie. Deze wordt in hoofdstuk 6 uitgewerkt.







**‘Denken in kansen’**

**Nota Seniorenbeleid  
2008 -2010**



November 2007

**Nota Ondersteunende voorzieningen  
2008 - 2010**



September 2008

**Regionaal bedrijventerreinprogramma  
Zeeuws-Vlaanderen 2010 t/m 2015**

Gemeente Hulst  
Gemeente Sluis  
Gemeente Terneuzen  
Provincie Zeeland

september 2010



De structuurvisie moet worden gezien als een strategisch beleidsdocument. De structuurvisie werkt juridisch gezien niet rechtstreeks door richting andere overheden en/of burgers. Alleen het vaststellende overheidsorgaan zelf – in dit geval de gemeente Hulst – wordt door de structuurvisie gebonden. In geval van thans niet voorziene grootschalige ontwikkelingen kan ook de gemeente afwijken van de structuurvisie, maar dat zal wel grondig gemotiveerd moeten worden.

Om goed te kunnen inspelen op nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen is de structuurvisie grotendeels procedure- en vormvrij. De Wro is beperkt in het stellen van inhoudelijke eisen en vormvereisten. Eén belangrijke eis is dat de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf moet bevatten en digitaal uitwisselbaar dient te zijn conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. De Structuurvisie Hulst voldoet aan deze eisen.

## 1.4 Mer-plicht

In twee gevallen is een plan-m.e.r. wettelijk verplicht voor een Structuurvisie:

- De Structuurvisie stelt kaders voor activiteiten in het plangebied waar de wet voorschrijft dat er een project-m.e.r. moet komen of waarvoor beoordeeld moet worden of een project-m.e.r. noodzakelijk is. De Structuurvisie moet dan genoemd worden in kolom 3 van het Besluit mer bij de betreffende activiteit.
- De activiteiten in de Structuurvisie leiden mogelijk tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (Passende beoordeling).

Sinds het nieuwe Besluit mer per 1 april 2011 moet in alle gevallen een afweging worden gemaakt over de noodzaak een MER op te stellen. Daarbij is een planMER geen doel op zich maar faciliteert het de besluitvorming en geeft bestuurders inzicht in de milieuconsequenties van de belangrijkste keuzes uit de structuurvisie. De Structuurvisie Hulst bevat geen nieuwe keuzes die – ook niet cumulatief – leiden tot significante milieueffecten dan wel significante gevolgen voor de in en om Hulst gelegen Natura 2000-gebieden Westerschelde & Saeftinghe (aangewezen 2009) en Vogelkreek (aangewezen 2010). Relatief grote ontwikkelingen waarvoor in de Structuurvisie kaders worden gesteld, hebben betrekking op het plan Perkpolder en op de afronding van het bedrijventerrein Hogeweg in Hulst, waarvoor reeds een m.e.r.-procedure is doorlopen. Derhalve is ervoor gekozen geen planMER op te stellen.

## 1.5 Leeswijzer

De structuurvisie Hulst bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding worden in hoofdstuk 2 op basis van een analyse van historie en grondgebruik het profiel van de gemeente, het duurzaam ruimtelijk en het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld beschreven. Deze lange-termijnbeelden vormen het fundament van Hulst en staan zoveel mogelijk los van programma's of (toekomstige) initiatieven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de verschillende ontwikkelingen in de vorm van beleidsmatige opgaven aan bod, waarvoor de gemeente zich de komende jaren geplaatst ziet.

Uit de confrontatie tussen het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en de beleidsopgaven komt in hoofdstuk 4 de visie op het gehele grondgebied van de gemeente naar voren. De visie wordt getoond in een toekomstbeeld, maar alleen de strategieën die ervoor (kunnen) zorgdragen dat het toekomstbeeld bewerkstelligd wordt, worden vastgelegd conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. Dit geeft de gemeente de ruimte en de flexibiliteit om in de loop van de tijd in te spelen op veranderingen en nieuwe initiatieven (passend bij de strategie), terwijl de richting voor de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied wel duidelijk is.

Hoofdstuk 5 legt de basis voor de uitvoering van de structuurvisie door beleidsuitspraken vast te leggen en strategische projecten te benoemen. Een verdere uitwerking van de strategische projecten vindt plaats in een apart dynamisch document, dat als uitvloeisel van de structuurvisie wordt opgesteld. Dit document, het uitvoeringsprogramma, wordt periodiek bestuurlijk behandeld en geactualiseerd. Hoofdstuk 6 geeft tenslotte invulling aan de economische haalbaarheid en biedt inzicht in de koppeling met afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wro.



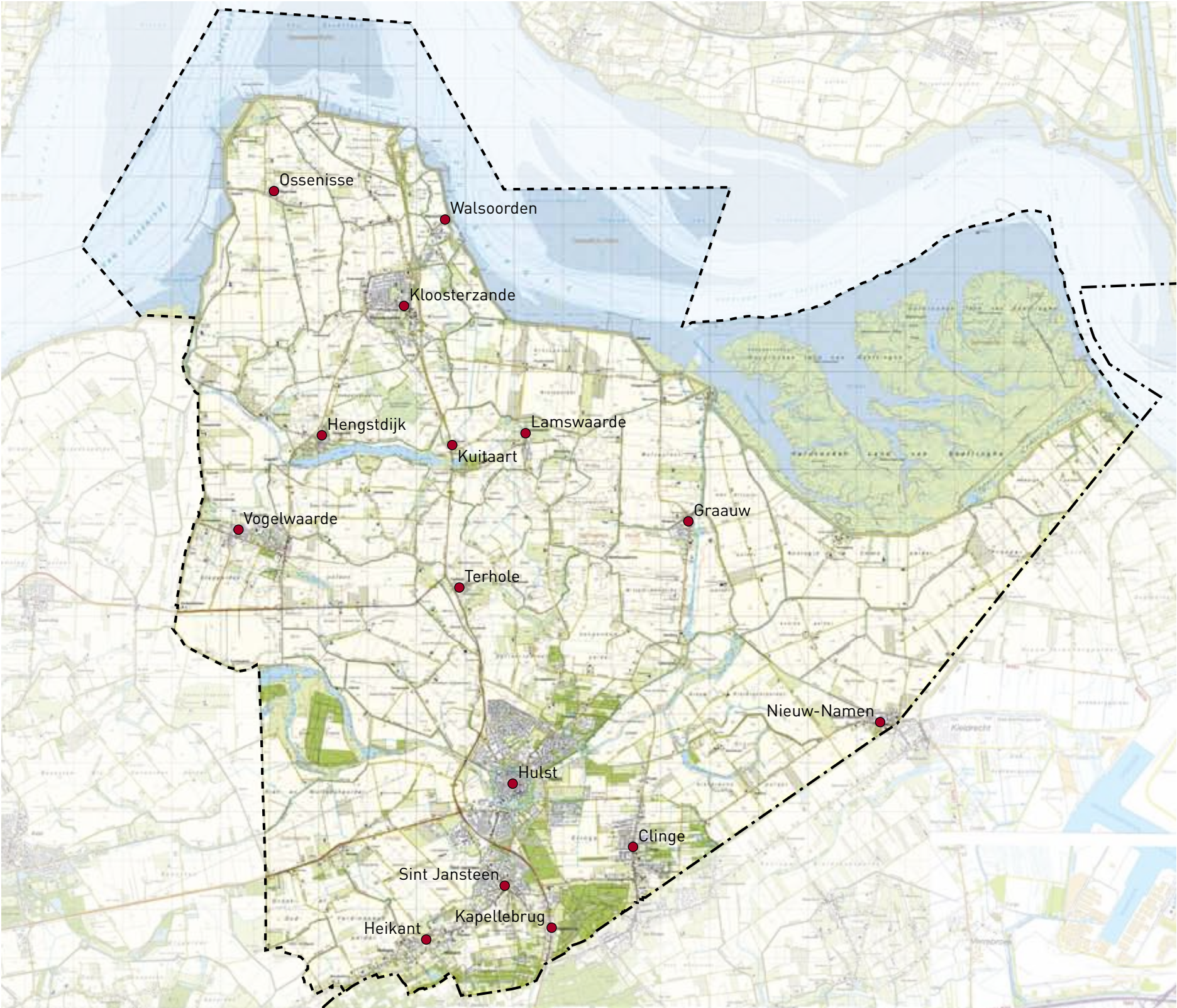






## 2. STRUCTUURBEELD





topografische kaart gemeente Hulst

2.1 Basisgegevens

De gemeente Hulst beslaat de oostelijke flank van Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente wordt aan de noordzijde begrensd door de Westerschelde, aan de oost- en zuidzijde door Vlaanderen en aan de westzijde door de gemeente Terneuzen. De gemeente Hulst is in 2003 ontstaan na een fusie tussen de voormalige gemeenten Hulst en Hontenisse.

Het grondgebied van de gemeente Hulst bestaat vrijwel volledig uit min of meer vlak polderland dat in hoogte varieert van circa -1 tot +2 meter NAP. Op de pleistocene onderlaag zijn verschillende lagen afgezet, eerst als gevolg van de zee en later als gevolg van de krekken. Daarbij is de bodem ten zuiden van Heikant en Sint Jansteen en rondom Clinge zanderig van karakter; dit gebied hoort landschappelijk gezien (coulissenlandschap) meer bij Vlaanderen. Klei voert de boventoon in de rest van het gemeentelijk grondgebied.

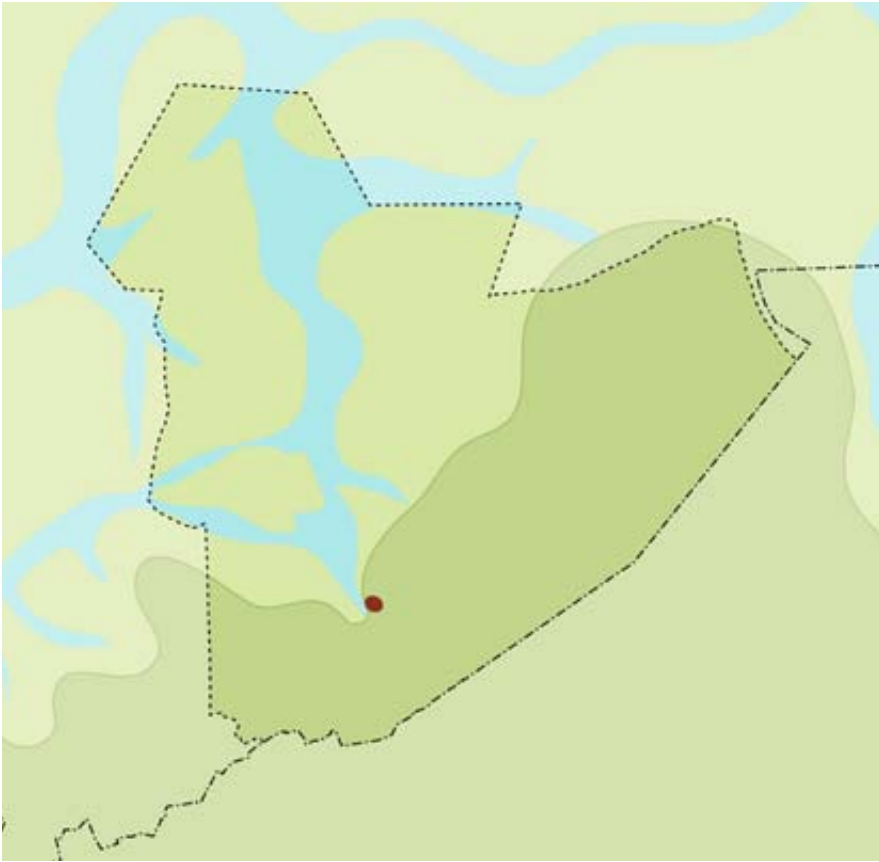
De gemeente Hulst bestaat uit zeven kernen van meer dan 1.000 inwoners, namelijk Clinge, Heikant, Hulst, Kloosterzande, Nieuw-Namen, Sint Jansteen en Vogelwaarde. Daarnaast omvat het gemeentelijk grondgebied diverse kleinere woongemeenschappen met een sterke sociale cohesie, waarvan Graauw, Hengstdijk, Kapellebrug, Kuitaart, Lamswaarde, Ossenis, Terhole en Walsoorden als woonplaats zijn aangemerkt in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Op de kaarten die in deze structuurvisie worden gebruikt, worden uitsluitend deze 15 woonplaatsen weergegeven.

Het grondgebied van de gemeente Hulst beslaat circa 250 km², waarvan circa 80% land en circa 20% water is. De gemeente telt per 1 januari 2011 27.723 inwoners. Daarmee is het inwoneraantal terug op het niveau van 2001; de gemeente telde maximaal ruim 28.000 inwoners in 2007. Bijna 40% van de inwoners woont in de stad Hulst. Elk dorp had van oudsher zijn eigen voorzieningen en plaatselijke middenstand. Anno 2011 beschikken alle woonplaatsen met uitzondering van Kapellebrug, Kuitaart, Ossenis en Walsoorden nog over een basisschool, een gemeenschapshuis en een kerk. Ook sport- en welzijnsvoorzieningen zijn nog sterk verspreid over het grondgebied te vinden. Onderstaand enkele basisgegevens over de woonplaatsen.

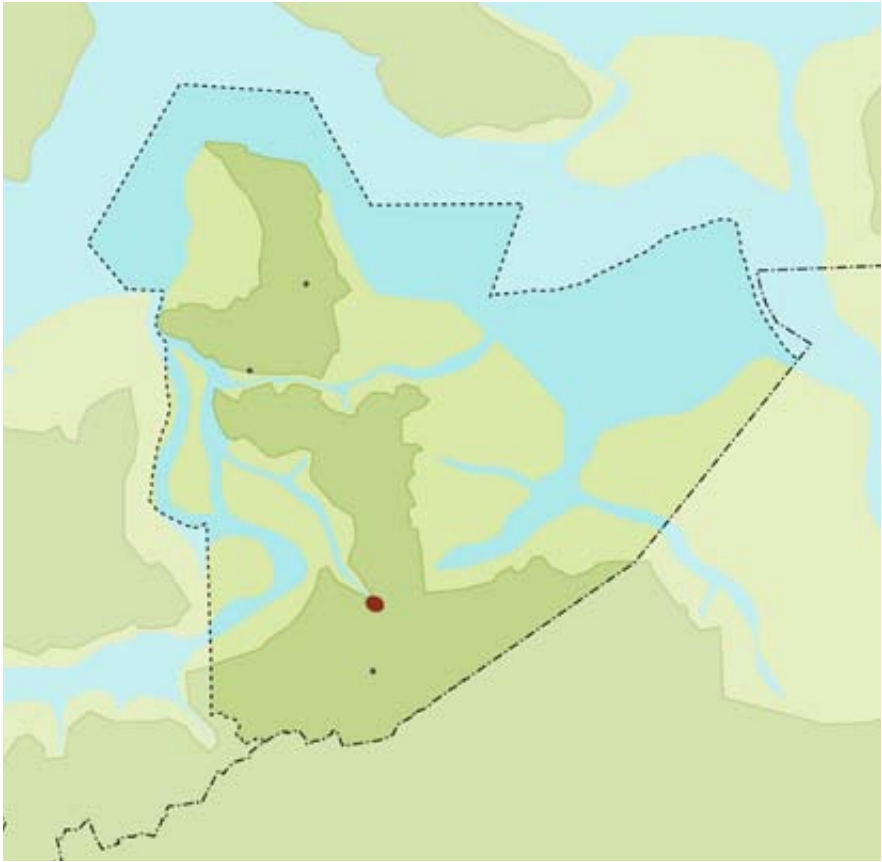
| Woonplaats    | Inwoners 2011 | Percentage | Kerk                       | Basisschool                     | Gemeenschapshuis       |
|---------------|---------------|------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Clinge        | 2434          | 9%         | Henricus                   | St. Bernardus                   | Malpertuus             |
| Graauw        | 954           | 3%         | Maria Hemelvaart           | Ter Doest                       | Gemeenschapshuis       |
| Heikant       | 1119          | 4%         | Theresia vh Kind Jezus     | De Heidepoort                   | 't Heike               |
| Hengstdijk    | 531           | 2%         | Catharina                  | t Vogelnest                     | De Schuur              |
|               |               |            | Willibrordus, Protestante  | Nobelhorst, Moerschans, Sint    |                        |
| Hulst         | 10825         | 39%        | Kerk                       | Willibrordus, Reynaert, De Ark, | De Lieve, Den Dullaert |
|               |               |            | Kapel Onze Lieve Vrouw ter | De Brug                         |                        |
| Kapellebrug   | 369           | 1%         | Eecken                     |                                 |                        |
| Kloosterzande | 3247          | 12%        | Martinus, Hervormde Kerk   | Ter Duinen, Sandeschool         | Poorthuis              |
| Kuitaart      | 115           | 0%         |                            |                                 |                        |
| Lamswaarde    | 811           | 3%         | Cornelis                   | De Oostvogel                    | De Luifel              |
| Nieuw-Namen   | 1031          | 4%         | Jozef                      | St. Jozef                       | De Kauter              |
| Ossenis       | 336           | 1%         |                            |                                 | Hof ter Nesse          |
| Sint Jansteen | 3130          | 11%        | Johannes-de-Doper          | Inghelosenberge                 | De Warande             |
| Terhole       | 520           | 2%         | Gerardus Majella           | Tervliet                        | Dorpshuis              |
| Vogelwaarde   | 2134          | 8%         | Petrus&Paulus, Gerulphus   | De Schakel                      | Dorpscentrum           |
| Walsoorden    | 167           | 1%         |                            |                                 |                        |
| TOTAAL HULST  | 27723         | 100%       | 13                         | 17                              | 13                     |



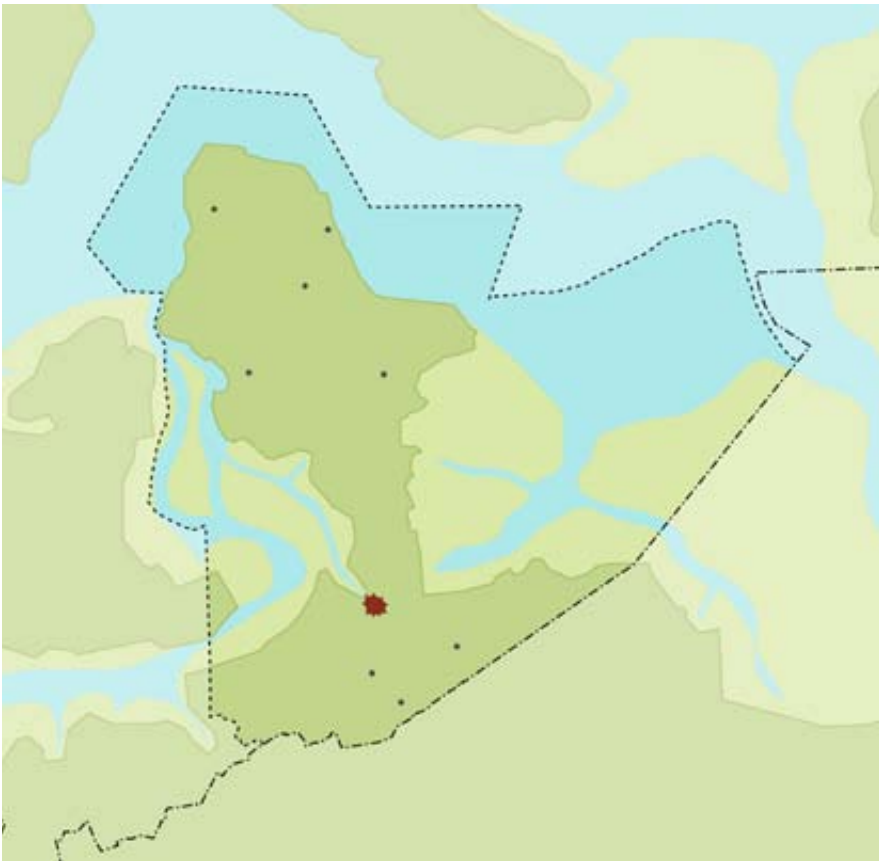




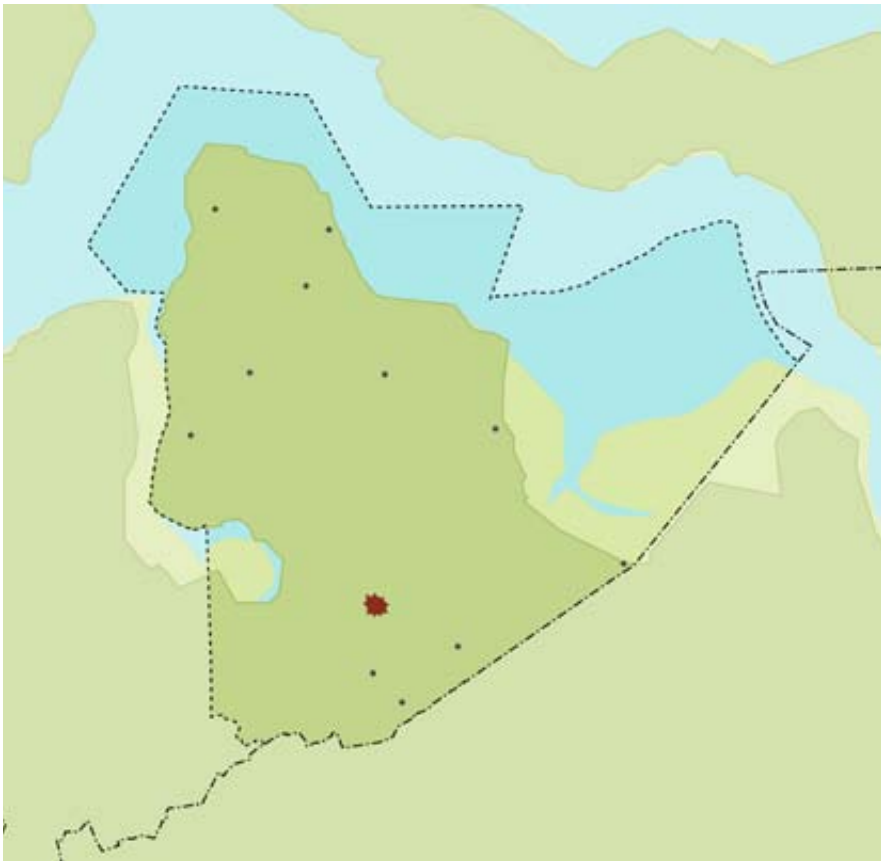
*Hulst omstreeks 1000*



*Hulst omstreeks 1500*



*Hulst omstreeks 1650*



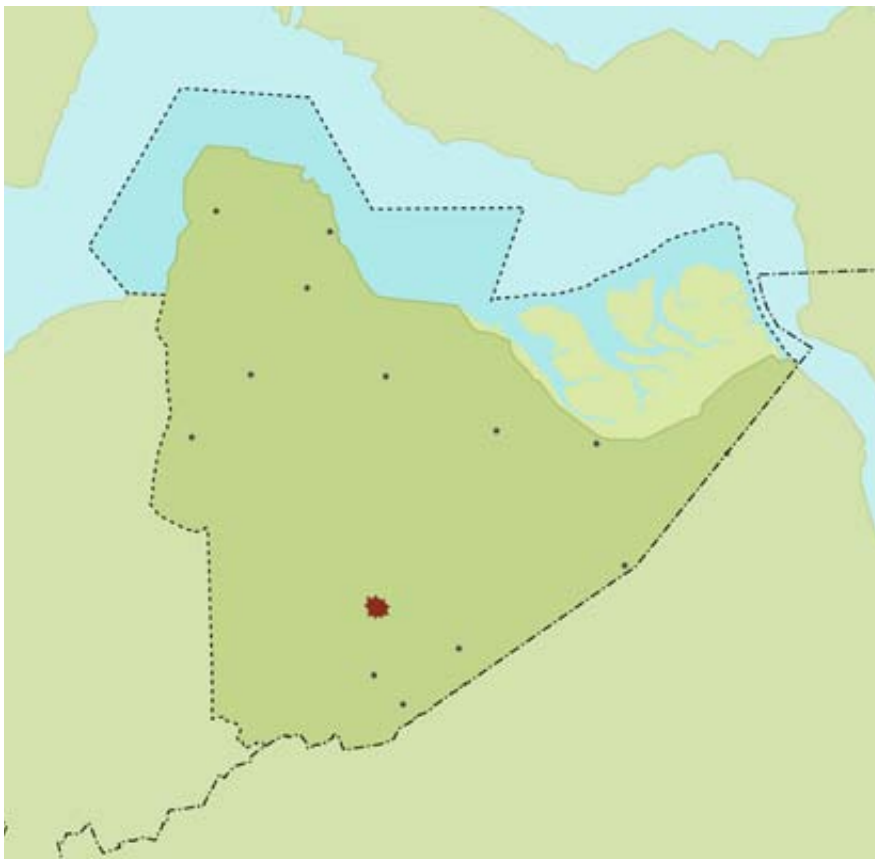
*Hulst omstreeks 1800*



### 2.2 Historie

De Scheldedelta is rond het jaar 1000 een gebied dat bestaat uit eilanden, kreken, zandplaten en bossen. Vanaf het jaar 1012 behoort het gebied tot het graafschap Vlaanderen, maar wel als deel van het Duitse rijk. In die periode wordt de stad Hulst gesticht op een zandrug. De stad krijgt al in 1180 handelsprivileges, waaronder tolvrijdom in Vlaanderen. De bewoners houden zich onder meer bezig met zoutwinning en lakenhandel. Er is een drukbezochte weekmarkt, waar de Hulstenaren zich ontpoppen als ervaren ambachts- en kooplieden (afbeelding Hulst omstreeks 1000).

Vanaf die periode worden gebieden ten noorden van Hulst ingepolderd en ontstaan nederzettingen als Kloosterzande (door de stichting van een abdij) en Hengstdijk (op de dijk aan de zuidzijde van de noordelijke polders). Daar waar nu de Vogel ligt is dan nog open water en de weg van Hulst naar Kloosterzande steekt het water over ter plaatse van waar nu Kuitaart ligt. Ten zuidwesten van Hulst komt ook Sint Jansteen als een parochie rond een verdedigbare versterking (het Steen van Sint Jan) tot ontwikkeling. Vanuit Hulst loopt over de zandrug van Sint Jansteen dan al de verbinding naar het Vlaamse achterland. Ten opzichte van andere delen van Zeeuws-Vlaanderen valt op dat de inpolderingen uit de vroege Middeleeuwen tot in de huidige tijd nog steeds zichtbaar zijn, ondanks vele overstromingen en inundaties. Het gebied tussen Hulst en de huidige noordelijkste gemeentegrens van Hulst is vanaf het begin van de Middeleeuwen altijd als een landtong in een krekengebied in gebruik geweest. De stad Hulst, gelegen op het smalste deel van de landtong, krijgt tussen 1460 en 1480 stadsmuren. Binnen de ommuring ligt een haven (tot aan de Vismarkt) die via een kronkelende route bij Campen in de Westerschelde (destijds de Honte geheten) uitmondt (afbeelding Hulst omstreeks 1500).



Hulst omstreeks 1925

De Tachtigjarige oorlog is een turbulente periode voor Hulst. De stad die voordien altijd de zijde van de Graven van Vlaanderen heeft gekozen staat achtereenvolgens onder het bewind van de Spanjaarden (-1572), de Gentenaren (1572-1583), de Spanjaarden (1583-1591), de Staatsen (1591-1596), de Spanjaarden (1596-1645) en wordt uiteindelijk door Frederik Hendrik veroverd. Hulst wordt dan een vestingstad van waaruit de grens tussen de Republiek der Zeven Provinciën en de Spaanse bezettingen in de Lage Landen kan worden verdedigd. Ten noorden en ten zuiden van Hulst is dan een aaneengesloten landtong ingepolderd, waar boeren landbouw bedrijven. De nederzettingen Clinge, Ossenissee, Pauluspolder en Lamswaarde zijn in die periode ontstaan. Ook Walsoorden krijgt dan betekenis als landbouwhaven en als veerhaven naar Hansweert. Naar het zuiden voert een verbinding van Hulst via Kapellebrug, dat in die periode een belangrijk bedevaartsoord is. Het gebied rond Hulst wordt echter vooral gedomineerd door vestingen en linies van militaire betekenis. Een groot deel van deze linies en vestingen is nog steeds in het landschap terug te vinden. Deze worden gekenmerkt door aarden wallen; dit bood in het polderlandschap de beste bescherming en aarden verdedigingswerken konden ook relatief snel worden opgetrokken. Bij het grenstractaat van 1664 wordt de staatsgrens zoals die nu nog functioneert blijvend vastgesteld (afbeelding Hulst omstreeks 1650).

In 1747 wordt Hulst aan de Fransen overgegeven. Tussen 1795 en 1814 behoort Hulst met de rest van Staats-Vlaanderen tot Frankrijk. In deze periode zijn ten oosten en ten westen van de landtong gebieden ingepolderd. De haven van Hulst is tot 1795 in gebruik; de verbinding met de Westerschelde is dan voorgoed dichtgeslibd. De landtong ten noorden van Hulst heeft dan een heldere vorm, waarbij langs de huidige westgrens van de gemeente het Hellegat diep het land insteekt tot aan Groot Eiland en daar waar nu de Graauwse Vaart ligt, de oostelijke begrenzing vormt. In deze periode ontstaan aan de nieuwe dijken dorpen als Graauw, Nieuw-Namen en Vogelwaarde (toen nog Boschkapelle en Stoppeldijk) (afbeelding Hulst omstreeks 1800).

Na de hereniging van Zuid- en Noord-Nederland in 1815 wordt de staatsgrens de grens tussen de provincie Zeeland en Oost-Vlaanderen. Er wordt gewerkt aan een kanaal tussen Gent en Terneuzen. Ook Hulst ziet hier net als Axel mogelijkheden om opnieuw een goede scheepvaartverbinding te krijgen en wel via een zijtak van dat kanaal. Deze verbinding is volledig aangelegd, maar al snel in onbruik geraakt. In deze eeuw wordt het Hellegat ingepolderd en worden grootschalige polders ingedijkt in het oosten van het gemeentelijk grondgebied. In deze polders liggen de hoofdverbindingen niet meer op de dijken, maar doorsnijden ze de polders in een geometrisch patroon. Bij de hoofdkruisingen worden nederzettingen ontwikkeld zoals Emmadorp in de Koningin Emmapolder en Prosper in de Prosperpolder (afbeelding Hulst omstreeks 1925).



### 2.3 Context

De historie biedt aanknopingspunten voor de toekomst van Hulst. Daarbij zal wel de context in ogenschouw genomen moeten worden. In de huidige context is Hulst een relatief kleine speler die voor een belangrijk deel afhankelijk is van ontwikkelingen in de omgeving. Ontwikkelingen die direct of indirect te maken hebben met de belangen van de Vlaamse (haven)steden Antwerpen en Gent. En waarbij de positie van Hulst veelal vanuit Nederlands perspectief wordt gewogen door het rijk of door de provincie Zeeland. Terwijl de historie en het perspectief voor Hulst eerder in Vlaanderen dan in Nederland liggen. Hulst afficheert zich niet voor niets als de meest Vlaamse stad van Nederland.

De context wordt in de eerste plaats ingegeven door de demografische omstandigheid dat de regio Zeeuws-Vlaanderen te kampen heeft met een afnemend aantal inwoners en met vergrijzing en ontgroening waardoor de beroepsbevolking afneemt. De huishoudensverdunding heeft zich in Zeeuws-Vlaanderen al grotendeels voltrokken, waardoor ook het aantal huishoudens niet meer groeit. Omdat de vastgoedmarkt van Zeeuws-Vlaanderen tamelijk gesloten is (de Westerschelde en de staatsgrens blijken barrières), heeft dit gevolgen voor de financiering van de ruimtelijke ordening: kwalitatieve ingrepen in bijvoorbeeld het voorzieningenniveau kunnen niet meer bekostigd worden uit de groei van het vastgoed (woningen, winkels, kantoren, bedrijven). Een eventuele ambitie om groei tot stand te brengen zal gepaard moeten gaan met een (doorzetting van de) trendbreuk<sup>1</sup> in de migratie vanuit Vlaanderen of vanuit

andere delen van Nederland naar Hulst. Groeigebieden in Nederland zijn op langere termijn alleen nog te vinden in de regio's Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Arnhem-Nijmegen en Deventer-Zwolle. In Vlaanderen is het aan Hulst aansluitende Land van Waas nog een van de weinige gebieden waar nog een groei van de bevolking optreedt. Profileren van Hulst als woongemeente voor Vlamingen die werken in Antwerpen, Gent of het gebied daartussen, biedt wellicht nog beperkte groeikansen.

De context wordt in de tweede plaats bepaald door de economische kracht van met name Antwerpen en Gent. Dit leidt tot een aanzuigende werking op andere economische activiteiten met een structurele economische groei als gevolg. De economische kracht van Gent straalt uit naar de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone, die van Antwerpen vooral naar het Land van Waas. Daarmee kan Hulst profiteren van economische activiteiten op korte afstand, zonder dat zwaardere industrieën beslag leggen op het Hulster grondgebied. De accenten (kust)toerisme in Sluis, werkgelegenheid in Terneuzen en woon- en leefgenot in Hulst bieden op deze wijze een helder kompas voor de verdere ontwikkeling van Zeeuws-Vlaanderen. De infrastructuur is al op dit kompas ingericht, waarbij de Expresweg in Vlaanderen voor Hulst de belangrijkste ontsluitingsroute vormt. Deze Expresweg is in de Kanaalzone via de Tractaatweg en de Westerscheldetunnel verbonden met de rest van Zeeland en in het Antwerpse havengebied via de Liefkenshoektunnel en de A4 met de rest van Nederland.

In de context neemt ten slotte de Westerschelde een belangrijke plaats in. De Westerschelde is een open zeearm en vormt de vaarverbinding naar Antwerpen. Het is ook één van de grootste intergetijdengebieden met slikken en schorren in West-Europa. Dit zijn buitendijkse natuurgebieden die bij vloed overstroomd met zeewater en die bij eb droogvallen; ze bieden een leefplek voor vele dieren en planten. Het vinden van een blijvende balans tussen economie (vaarverbinding) en natuur is een steeds terugkerende discussie. Deze discussie komt ook terug in het "Verdrag inzake de verruiming van de vaarweg in de Westerschelde" van 17 januari 1995. Ter verwezenlijking van de verruiming is afgesproken de volgende werken voor te bereiden, uit te voeren en te onderhouden:

- opruimen van wrakken en andere obstakels in de vaargeul en in anker- en noodankergebieden;
- plaatselijk verdedigen van oevers;
- herstelwerken in verband met het verlies aan natuurwaarden;
- plaatselijk verruimen van de vaargeul en het plaatselijk verruimen en eventueel verplaatsen van anker- en noodankergebieden.

De verdieping van de Westerschelde is in 2010 uitgevoerd. Hierdoor kan de haven van Antwerpen grotere en zwaarder beladen containerschepen ontvangen. Bij de verdieping is op twaalf verschillende plaatsen ruim 7,7 miljoen kubieke meter zand uit de vaargeul gehaald. De discussie spitst zich nu toe op de wijze waarop herstelwerken in verband met het verlies aan natuurwaarden worden uitgevoerd. Daarvoor is lange tijd ontpoldering van de Hertogin Hedwigepolder in beeld geweest, maar de Nederlandse regering heeft in 2011 de voorkeur uitgesproken voor een buitendijkse compensatie. Het is de vraag in hoeverre deze voorkeur past binnen de door Nederland gesloten internationale verdragen. De gemeente Hulst is voorstander van de Nederlandse lijn (vanuit het adagium dat eenmaal gewonnen land niet aan de zee moet worden teruggegeven). Vlaanderen is al wel ver gevorderd met de ontpoldering van het aan de Hertogin Hedwigepolder grenzende deel van de Prosperpolder.



regionale positionering

<sup>1</sup> De periode is te kort om nu al te spreken over een trendbreuk, maar de belangstelling van Vlamingen om zich net over de grens te vestigen lijkt in de afgelopen jaren toegenomen.

### 2.4 Samenwerking

De gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis hebben de handen ineengeslagen om de onderscheidende kwaliteiten van Zeeuws-Vlaanderen beter voor het voetlicht te brengen. Uitwerking gebeurt op basis van de volgende vijf thema's:

- versterken economische basis;
- boeien en binden van mensen en bezoekers (promotie);
- vergroten ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten;
- partnerschap (werp de blik naar buiten en zoek coalities);
- regionale samenwerking (eendracht maakt macht).

Op nationaal niveau werkt Hulst via het P10-overleg samen met andere plattelandsgemeenten. De landsgrensoverschrijdende bestuurlijke samenwerking wordt op twee verschillende manieren ingevuld. Met de Vlaamse gemeenten Beveren, Sint Gillis Waas en Stekene werkt Hulst al geruime tijd samen in het Intergemeentelijk Overleg Oost-Zeeuws-Vlaanderen (IGO). In de Ontwikkelingsvisie Linieland van Waas en Hulst zijn samen met de provincies Oost-Vlaanderen en Zeeland, concrete uitvoeringsprojecten benoemd om de leefbaarheid en bereikbaarheid van het IGO-gebied te waarborgen. Eind 2009 besloten de gemeenten tot de oprichting van een Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking (EGTS) met als doel om op een efficiënte wijze te kunnen omgaan met het beheer van projecten. Daarnaast wordt er ook samengewerkt via de Vlaamse-Nederlandse Scheldecommissie, waarbinnen vooral bovenregionale vraagstukken worden behandeld, zoals bijvoorbeeld de veiligheid op de Westerschelde.

### 2.5 Grondgebruik

Uit de historie blijkt dat het grondgebied van Hulst langzaam vanuit de Middeleeuwen op de zee is gewonnen. Buitendijks ligt echter het natuurgebied het Verdrongen Land van Saeftinghe, met zijn 3200 hectare één van de belangrijkste en grootste schorgebieden van Nederland. Saeftinghe is bijzonder door zijn uitgestrektheid en zijn natuur, maar ook omdat het een beeld geeft van het Zeeuwse oerland: een land van slikken, platen, en schorren doorsneden met geulen. Saeftinghe is heel vogelrijk: er broeden duizenden kustvogels en het is voor veel doortrekkende en overwinterende vogels van belang als pleisterplaats.

Op de zuidelijke zandgronden ontstonden grotere boscomplexen, waarvan de Clingse bossen op het grondgebied van Hulst de belangrijkste zijn. De boscomplexen lopen door op Vlaams grondgebied.

In de polders vestigden zich in de Middeleeuwen al grootschalige gemengde boerenbedrijven van 20 tot 50 hectare. Om de zware klei goed te kunnen bewerken had een boer voor het ploegen een span van 3 zware trekpaarden nodig. Een dergelijke investering was alleen lonend als een bedrijf voldoende omvang had en 20 hectare was daarbij een minimum. De bedrijven beschikten over kleine hoeveelheden vee om in de eigen behoefte aan vlees en zuivelproducten te voorzien. Daarnaast leverde het vee de noodzakelijke mest om het land vruchtbaar te houden. Het merendeel van de grond werd gebruikt voor akkerbouw. De boeren verbouwden hoofdzakelijk tarwe en gerst en daarnaast werden ook peulvruchten, vlas en koolzaad geteeld. In de 18e eeuw werden aardappelen geïntroduceerd en in de 19e eeuw suikerbieten.

De (zand)wegen lagen boven op de dijken zodat ze ook in een natte periode enigszins berijdbaar bleven. De dijken hadden een forse hoogte omdat ze toen de functie van zeedijk vervulden. Achter deze dijken lagen verspreid in de polders, de relatief grote boerderijen. Deze boden werk aan arbeiders die in dorpjes of kleine gehuchten woonden. Voor eigen gebruik verbouwden zij een aantal gewassen in de omgeving van hun huis en hielden een varken of een koe. Enkele gehuchten groeiden rondom een middeleeuws kerkje uit tot een dorpje waar een smid, een wagenmaker, een dakdekker, een schoenmaker, een wever, een herbergier en/of een winkelier woonden. Op belangrijke kruispunten, makkelijk bereikbaar voor de boeren in de omgeving, stond een windmolen. Verder lagen binnendijks kreken en wielen als restanten van eerdere overstromingen.

De dorpen in Hulst kennen tot diep in de 20e eeuw een gestage organische groei. Anders dan in de meeste delen van Nederland groeit de bevolking in het oostelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen net zo rustig en gestaag door na de Tweede Wereldoorlog als daarvoor. Volgens gegevens van de volkstellingen uit 1899 en 1930 groeit de bevolking in Hulst van bijna 20.000 naar ruim 23.000 inwoners. Deze groei is zelfs verhoudingsgewijs groter dan de groei naar circa 28.000 inwoners rond 2000. Onder invloed van de gezinsverdunding (van 5,5 personen per woning in 1899 naar 2,2 nu) groeit het aantal woningen na de Tweede Wereldoorlog wel sterk. Deze woningen worden voor veruit het grootste deel gebouwd in wijken bij de stad Hulst en in Sint-Jansteen. Als gevolg van deze “verstedelijking” vindt er een enorme verschuiving plaats in het spreidingspatroon van de bevolking. Het aandeel van de voormalige gemeente Hontenisse daalt van 43% naar 28%; dit gaat gepaard met een krimp van de bevolking. Binnen de voormalige gemeente Hontenisse groeien Kloosterzande en Groenendijk aan elkaar en vormen het regionale centrum met tal van voorzieningen.

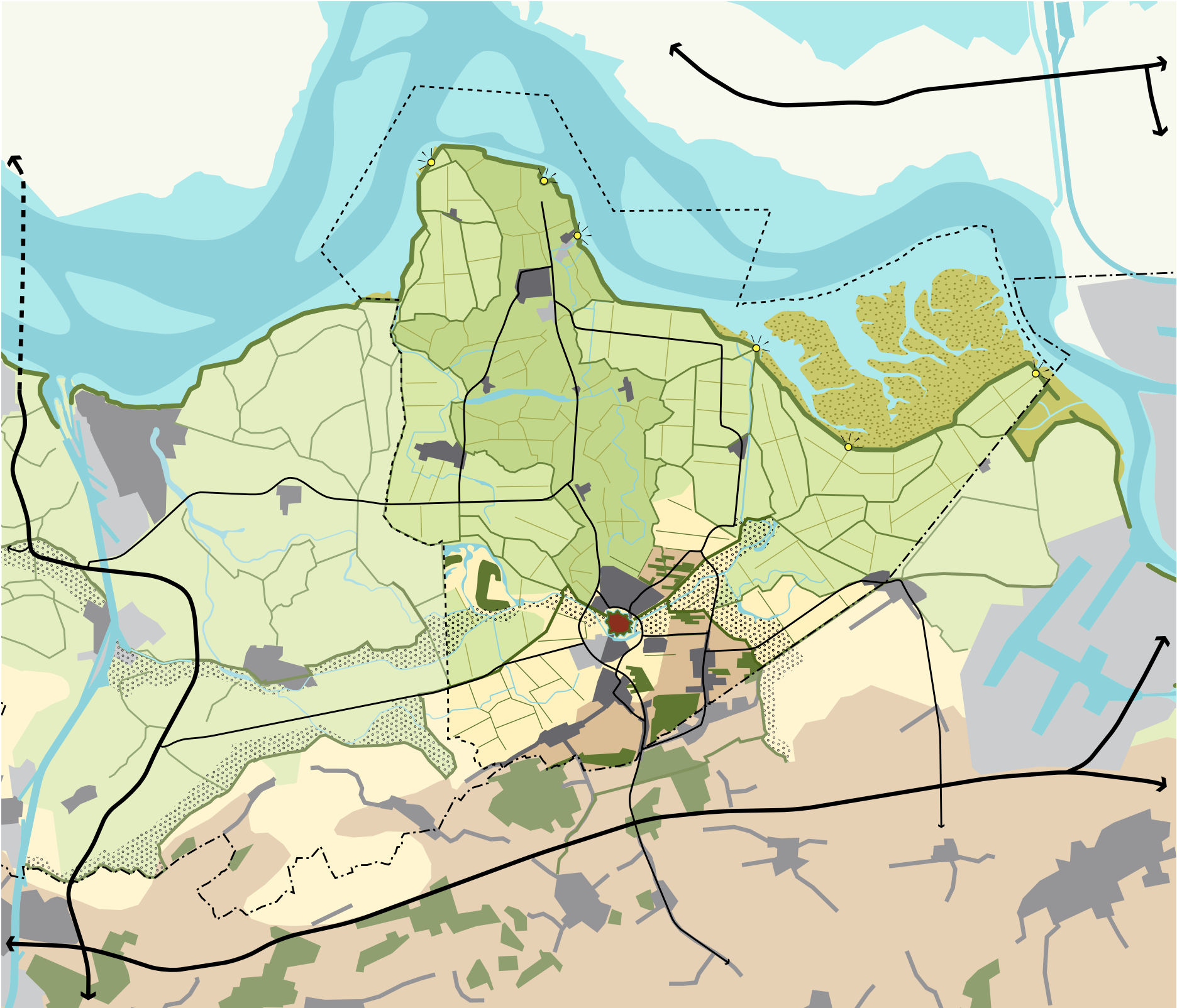
In economisch en maatschappelijk opzicht vormt de stad Hulst al sinds de Middeleeuwen het onbetwiste centrum. De actieve middenstand zorgde na de Tweede Wereldoorlog voor een grote toeloop van bezoekers naar de binnenstad. Binnen de geconserveerde vestingwerken zorgen gerestaureerde monumentale panden voor een sfeervolle ambiance; het is aan de winkeliers, horecaondernemers, culturele instellingen en bewoners om die ambiance in te zetten voor een goed functionerende stadseconomie. Aan economische ontwikkeling wordt ruimte geboden op een beperkt aantal stedelijke bedrijventerreinen, aan de zuidwestzijde van Hulst en ten zuiden van Kloosterzande. Verder is er met name langs de linten in onder meer Kapellebrug sprake van economische activiteiten.







20



duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gemeente Hulst

2.6 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

In het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) wordt los van het toekomstige programma of bekende initiatieven gezocht naar verbanden tussen de kwaliteiten c.q. potenties van het grondgebied. Het DRS heeft daarmee een blijvende sturende rol bij de ruimtelijke ontwikkelingen van het grondgebied, ook buiten de planperiode van de structuurvisie. Indien het programma binnen de looptijd van de structuurvisie (2025) wijzigt, blijft het DRS het kader waarbinnen (ook nog niet bekende) ruimtelijke ontwikkelingen worden afgewogen.

Het DRS zet Hulst bewust in zijn context weer. Daarmee wordt duidelijk dat belangrijke structuren niet aan de grens ophouden maar op Terneuzens of Vlaams gebied doorlopen. Het is niet aan de gemeente Hulst om beleidsuitspraken te doen over andermans grondgebied; de context is uitsluitend gebruikt om de ontwikkelingen in Hulst te plaatsen.



- In de context is weergegeven:
- De economische krachten die met name in de haven van Antwerpen en in de Kanaalzone en in de vaarroute over de Westerschelde verankerd liggen;
  - De grootschalige infrastructuur die in een rechthoekig patroon rondom het grondgebied van Hulst ligt alsmede de aansluiting van Hulst daarop;
  - De linies en vestingwerken van militaire betekenis uit de 17e eeuw;
  - De ondergrond, waarbij het coulissenlandschap met zandige ondergrond ten zuiden van de stad Hulst begint en uitwaaiert over het Vlaamse grondgebied en waarbij het grootschalige polderlandschap met kleiige ondergrond doorzet naar het oosten (haven van Antwerpen) en naar het westen (grondgebied van Terneuzen);
  - Het nederzettingenpatroon in de vorm van linten op de zandige ondergrond en in de vorm van dorpen in de polders alsmede het dijkenpatroon en de boscomplexen;
  - De buitendijkse natuurontwikkeling in de Westerschelde alsmede de beschermende zeedijk;
  - De staatsgrens tussen Nederland en België als een nog steeds aanwezige administratieve belemmering.

Het DRS voor het gemeentelijk grondgebied van Hulst bestaat uit de volgende onderdelen:  
Het occupatiepatroon met:

- De binnenstad van Hulst als het dragende element voor het imago van Hulst en het condensatiepunt voor de belangrijkste maatschappelijke en sociaal-economische ontwikkelingen;
  - De woonplaatsen zoals die zijn aangeduid in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
  - De werkgebieden van enige omvang en betekenis die als solitaire gebieden buiten de woonplaatsen liggen;
- De bijzondere objecten, waaronder:
- Het Land van Saeftinghe als uniek schorgebied met een belangrijke betekenis voor de natuur;
  - De markante punten waar de Westerschelde te ervaren is;
  - De liniedijken en de zone waar de betekenis van de linies te ervaren is;
  - De kreken als restanten van de inpolderingsgeschiedenis;
- De landschappelijke onderverdeling in:
- Grootschalige polders (klei) met ontginningsassen in de polder;
  - Kleinschalige landschap, al ingepolderd voor 1650, en herkenbaar aan het gebruik van de dijken als ontginningsstructuren (klei);
  - Het overgangsgebied tussen zand en klei met een bijzondere ontginningsgeschiedenis veelal als gevolg van de militaire strijd in de 16e, 17e en 18e eeuw;
  - Het coulissenlandschap met de zandige ondergrond zoals die ook in Vlaanderen veel voorkomt.







duurzaam maatschappelijk structuurbeeld



### 2.7 Duurzaam maatschappelijk structuurbeeld

Het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld is een beschrijving van de onderliggende patronen in de Hulster samenleving en de wijze waarop het beleid daarop inspeelt.

De gemeente Hulst ontleent zijn identiteit in de eerste plaats aan de kwaliteit van de binnenstad van Hulst. Verder spelen de Bourgondische levensstijl en een bloeiend verenigingsleven een rol. De dorpse samenleving wordt gestimuleerd, waarin mensen voor elkaar opkomen en voor elkaar zorgen. Deze beleidskeuze sluit nauw aan bij de belevingswereld van de inwoners, getuige de hoge mate van tevredenheid van inwoners.

De samenleving verandert de komende jaren sterk onder invloed van het demografische gegeven dat de bevolking krimpt, ontgroent en vergrijsst. Maar ook het denken over ouderen en vitaliteit is sterk in beweging. De verzorgingsstaat waarin ouderen verzorgd werden maakt plaats voor een netwerksamenleving waar plaats is voor iedereen, waarin een bepaalde kwaliteit van leven aanwezig is en kansen worden geboden om mee te draaien in het sociaal-maatschappelijke leven, onafhankelijk van leeftijd, opleidingsniveau, afkomst, gezondheids- of inkomenssituatie. Kwetsbare groepen, zoals bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, worden ondersteund door hun omgeving, of – als dat niet gaat – door een breder netwerk van sociale verbanden. De overheid trekt zich terug en doet een steeds groter beroep op de eigen verantwoordelijkheid van hulpvragers en hun directe omgeving. Dit veronderstelt van mensen dat zij voorzorgsmaatregelen nemen, voor het geval zij minder vitaal worden. Het veronderstelt van maatschappelijke organisaties dat zij – in gezamenlijkheid – zoveel mogelijk vitale mensen (jong en oud) betrekken bij activiteiten die bijdragen aan een duurzame samenleving. Het veronderstelt van de gemeente dat ze ‘loslaat waar het kan en ingrijpt waar het moet’.

Vrijwilligerswerk in allerlei vormen is en blijft de kurk waarop de Hulster samenleving drijft. Een veelgehoorde klacht van bijvoorbeeld sportverenigingen is het ontbreken van voldoende vrijwilligers. De belangstelling voor vrijwilligerswerk manifesteert zich steeds vaker in eigentijdse vormen, die soms afwijken van het traditionele beeld dat velen nog van vrijwilligerswerk hebben. Bedrijven adopteren een vrijwilligersproject. Scholieren maken kennis met vrijwilligerswerk tijdens maatschappelijke stages. Wijkbewoners zetten zich met en voor elkaar vrijwillig in voor een prettige leefomgeving. Actieve burgers laten hun stem horen in dorpsraden, actiegroepen, inspraakprocedures of patiëntenverenigingen om het beleid van gemeente of instellingen te beïnvloeden. Erudiete senioren organiseren activiteiten in de culturele hoek en in de natuur. Allemaal eigentijdse vormen van vrijwilligerswerk.

De gemeente Hulst ondersteunt en stimuleert het vrijwilligerswerk in termen van financiële middelen en – nog belangrijker – in termen van waardering. Inzet van vrijwilligers kan de kosten van de exploitatie van de grote hoeveelheid sport- en welzijnsaccommodaties drukken. Door een slim beheer en zo nodig koppeling van accommodaties in verschillende dorpen aan een uitgekiend vervoersrooster blijven accommodaties ook op termijn betaalbaar, en blijft de gemeenschapszin en de veelkleurigheid van het verenigingsleven in de dorpen bewaard.

Tegelijkertijd mag niet uit het oog verloren worden dat Zeeuws-Vlaanderen vanuit Nederlands perspectief altijd in de periferie is weggezet, terwijl vanuit Europees perspectief er sprake is van een veel centralere ligging in een delta, met grote dynamische steden als Antwerpen en Gent binnen handbereik. In het dagelijks verkeer is de grenswerking voor Zeeuws-Vlaanderen al weggefallen: voor het bezoeken van winkelcentra, horecagelegenheden en leisure-activiteiten is de focus meer gericht op Vlaanderen dan op Nederland. De landsgrens zorgt echter nog wel steeds voor een enorme administratieve last: hierdoor worden de perspectieven om te werken, onderwijs te volgen, zorg te verkrijgen, te sporten in verenigingsverband, met het openbaar vervoer te reizen of woningen te kopen aan de andere zijde van de landsgrens ernstig belemmerd. Zeeuws-Vlaanderen biedt dan ook een uitgelezen casus voor Nederland en Europa om te leren omgaan met demografische ontwikkelingen in combinatie met de werking van de grens. Daartoe zullen binnen Zeeuws-Vlaanderen de handen ineengeslagen moeten worden en zal de blik zowel naar Zeeland en Nederland als naar Vlaanderen en Europa gericht moeten zijn. Het lonkend perspectief is dan een regio met een hoge kwaliteit van (dorps) leven in een Europese context van steden en werkgelegenheidsconcentraties.

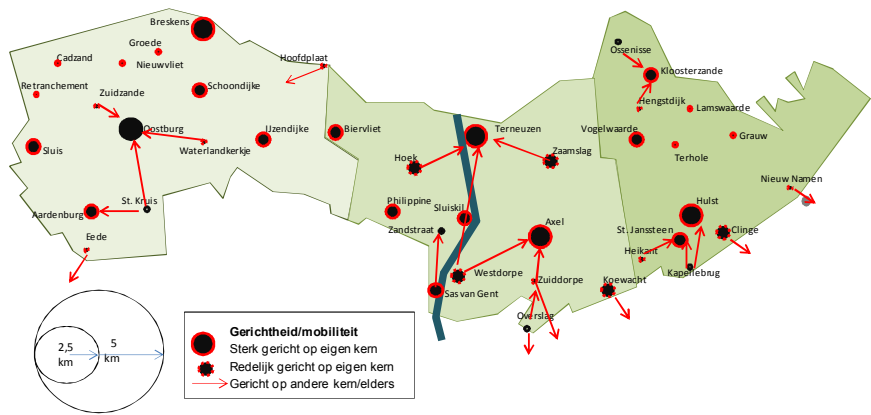




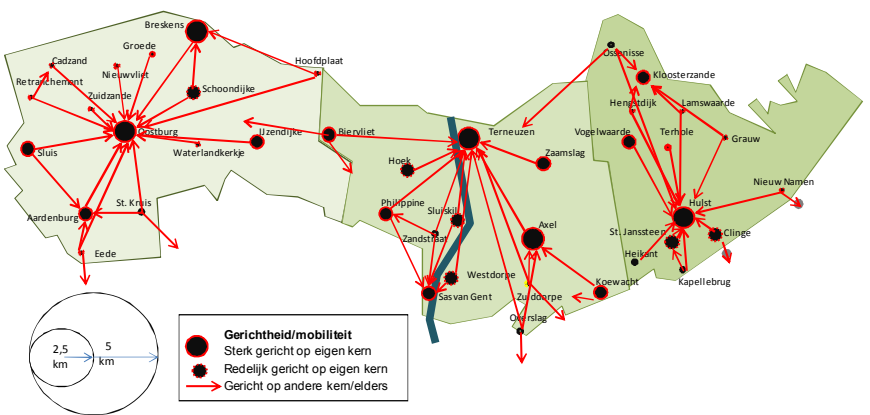


### 3. ONTWIKKELINGEN

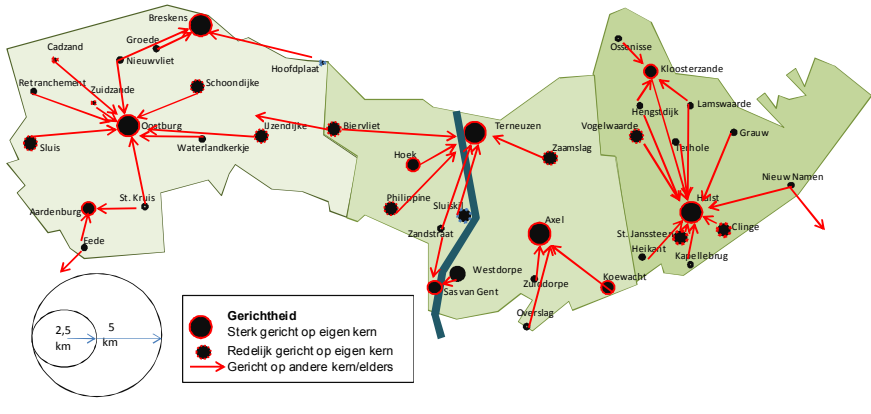




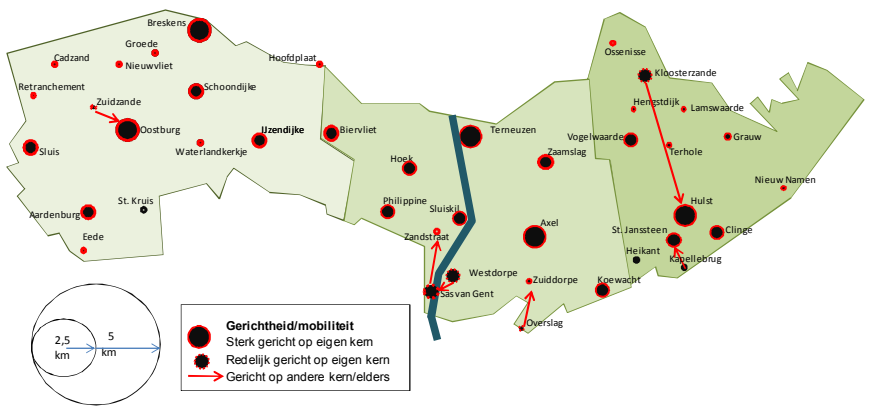
Mobiliteitsbeweging basisonderwijs  
(bron: Masterplan voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen)



Mobiliteitsbeweging sport  
(bron: Masterplan voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen)



Mobiliteitsbeweging dagelijkse boodschappen  
(bron: Masterplan voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen)



Mobiliteitsbeweging dorps huis/dienstencentrum  
(bron: Masterplan voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen)

### 3.1 Demografische en maatschappelijke trends

Bevolkingsontwikkeling is een thema dat in Zeeland veel aandacht krijgt en gevolgen heeft voor het sociale domein. De provincie Zeeland heeft een prognose gemaakt van de bevolking per gemeente vanaf 2007 tot 2050. Daaruit blijkt dat Zeeuws-Vlaanderen te kampen krijgt met een daling van de bevolking. Het inwoneraantal in de gemeente Hulst zal naar verwachting tussen 2010 en 2030 dalen met circa 4%. Dit is niet fundamenteel verschillend met de situatie in de afgelopen honderden jaren. Tot dusverre groeide echter het aantal huishoudens wel, omdat het aantal personen per huishouden al jaren daalt. In de komende twintig jaar zal het aantal huishoudens in de gemeente Hulst stabiliseren.

De samenstelling van de bevolking verandert in de komende 20 jaar wel ingrijpend. In de gemeente Hulst is een forse afname van het aantal 0-60 jarigen en een forse toename van het aantal 60-plussers te verwachten. Deze veranderende bevolkingssamenstelling brengt een veranderende vraag naar voorzieningen met zich mee. Er zal minder draagvlak zijn voor voorzieningen voor jonge gezinnen en jeugdigen en meer voor voorzieningen gericht op ouderen. Ook hebben de veranderingen gevolgen voor de woningopgave en het ruimtegebruik.

Als gevolg van demografische ontwikkelingen (daling van het aantal inwoners, ontgroening en vergrijzing, stabilisering van het aantal huishoudens) en de trend van individualisering en mobiliteitsgroei (waarmee de sociale netwerken van mensen ruimtelijk sterk zijn vergroot en versnipperd) is de tijd voorbij dat inwoners voor wat betreft hun voorzieningen volledig gericht zijn op het eigen dorp. Het ideaaltypen van het autonome dorp bestaat feitelijk niet meer. In de beleving van leefbaarheid speelt het autonome dorp nog wel een belangrijke rol. Het is een sterk collectief gedragen streefbeeld; voor velen is het autonome dorp het toonbeeld van leefbaarheid. Dat blijkt uit het feit dat leefbaarheid en voorzieningen vaak in één adem worden genoemd en dat de leefbaarheid van een dorp voor velen staat of valt met het behoud van (basis)voorzieningen in het dorp. Er is een steeds grotere kloof ontstaan tussen de maatschappelijke werkelijkheid en de emotionele koestering van het autonome dorp. Het autonome dorp kan worden gezien als “het streefbeeld uit het verleden”.

Tegenover het traditionele beeld van het autonome dorp staat het nieuwe beeld van het “woondorp”, waar de woonfunctie dominant is. De leefbaarheid van een woondorp wordt vooral afgeleid van het feit dat het er “goed toeven is”. Voorzieningen bestaan hier omdat er voldoende draagvlak is of omdat de voorziening past bij het dorpsprofiel. Maar de mobiliteit is nu al dermate sterk aanwezig dat het geen belemmering vormt om van voorzieningen in andere dorpen of steden gebruik te maken. De mobiliteit voor dagelijkse boodschappen en sport is daarbij veel groter dan voor basisonderwijs en dorpshuizen (afbeelding ya-yd). Sociale samenhang en leefbaarheid ontstaan in het dorp door de wil van inwoners om zich voor het dorp in te zetten. Een sterke betrokkenheid van deze inwoners leidt tot een bloeiend verenigingsleven en/of de organisatie van culturele activiteiten. Daarmee onderscheiden de dorpen zich, waardoor een gevarieerd pakket aan voorzieningen kan ontstaan.

Uit onderzoek van Scoop (2009) blijkt dat inwoners in de gemeente Hulst in het algemeen tevreden zijn over hun woonomgeving en over het geheel aan voorzieningen, verenigingen en activiteiten. In Hengstdijk en Vogelwaarde zijn naar verhouding de minste mensen tevreden met hun dorp als woonplaats; in Sint Jansteen, Ossensse en Kapellebrug is de tevredenheid het hoogst. Van alle voorzieningen wordt het basisonderwijs het meest gewaardeerd. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau in een dorp met een bepaalde omvang (de veronderstelde leefbaarheid), blijkt geen garantie te zijn voor tevredenheid met het dorp als woonplaats (de ervaren leefbaarheid). Zo zijn er in Graauw meer voorzieningen dan op grond van het aantal inwoners zou worden verwacht, maar is de ervaren leefbaarheid toch beduidend lager dan gemiddeld in de gemeente. In Heikant is dat precies andersom.

### 3.2 Wonen

#### *Opgave*

Per 1 januari 2011 telde de gemeente Hulst 12.843 woningen. De huidige context van de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen is een bijzondere: nog geen 20% van de woningen is in corporatiebezit, een aanzienlijk deel van de voorraad bestaat uit gedateerde bebouwing (zowel gestapeld als rijbebouwing) en de prijzen zijn zeer laag. De woningmarkt in Hulst is al jaren te typeren als ontspannen. Als gevolg van de stabilisatie van het aantal huishoudens zal de woningmarkt in Hulst verder ontspannen (minder vraag meer aanbod). Het gevolg is een waardedaling van het vastgoed waardoor de dynamiek (doorstroming en verbetering) op de woningmarkt afneemt en kan stagneren. Dat leidt tot een oplopende mismatch tussen vraag en aanbod. Dat heeft economische en sociale gevolgen, alsmede consequenties voor het vermogen om de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving te verbeteren. In de provinciale notitie Op Pad! wordt als uitgangspunt gedefinieerd dat de vastgoedwaarde van woningen behouden moet blijven door in te zetten op herstructurering, slopen en slimmer plannen van nieuwe woningen.

De toekomstige woningbehoefte hangt sterk samen met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin zal de vraag naar woningen beperkt zijn, omdat het aantal huishoudens in de structuurvisieperiode stabiliseert. In kwalitatieve zin is er sprake van een enorme discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, met name op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Nieuwe woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van de toenemende vergrijzing. Dit betekent dat er minder gebouwd, meer gesloopt en dat er andere typen woningen gebouwd moeten worden.



### *Uitgangspunten wonen en zorg*

Uitgangspunt is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen of in de eigen omgeving te laten wonen. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

1. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen kunnen mensen die minder mobiel zijn met kleine aanpassingen op de begane grond wonen, zonder dat hier veel geld mee is gemoeid. De gemeente hoeft op deze wijze in mindere mate bij te dragen aan specifieke voorzieningen in de woningen, zoals een traplift;
2. Indien mensen ondersteuning nodig hebben, wordt deze ondersteuning bij voorkeur aan huis geleverd.
3. Voor mensen die niet meer zelfstandig in een reguliere woning kunnen wonen, wordt ingezet op de gespreide realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen, zoals groepswoningen voor psychogeriatrische mensen of verstandelijk gehandicapten. Zowel in Hulst, Clinge als Sint Jansteen zijn dergelijke – deels intramurale – voorzieningen reeds gerealiseerd. Bij de herstructurering van de verouderde zorgvoorziening Antonius in Kloosterzande wordt ingezet op de realisatie van kleinschalige – deels intramurale – voorzieningen in Kloosterzande zelf. De locatie van deze voorzieningen ligt bij voorkeur in de directe omgeving van voorzieningen, zoals winkels, banken en kerken, zodat deze bereikbaar blijven. Op deze wijze wordt het risico dat mensen in een isolement raken, zoveel mogelijk beperkt.
4. Zodra de ondersteuningsvraag op grond van lichamelijke of psychische klachten te intensief wordt, worden inwoners van de gemeente opgevangen op De Blaauwe Hoeve (Curamus) aan de noordzijde van Hulst, waar een geïntegreerde ontwikkeling van curatieve en preventieve zorg wordt voorzien. Ondersteuning van mensen met een zware verstandelijke beperking vindt plaats op De Sterre in Clinge (Tragel Zorg).

### *Voorwaarden aan nieuwbouw*

In de meest recente planningslijst woningbouw is al een rem gezet op de eerder ingezette plannen. Op de huidige lijst wordt uitgegaan van een netto toevoeging van circa 100 woningen per jaar in de gehele gemeente. Het gaat daarbij voor verreweg het grootste deel om projecten waarvan het planologisch traject volledig is doorlopen. Het zwaartepunt van de netto toevoeging is gelegen in de stad Hulst (circa 45%), in de gebiedsontwikkeling Perkpolder (circa 20%) en verder in de dorpen Sint Jansteen, Kloosterzande, Heikant en Graauw. Binnen de stad Hulst slokt het plan De Statie ruim 40% en de binnenstad ruim 30% van de netto toevoeging op. De netto toevoeging is nog steeds te hoog, gelet op de ontspannen woningmarkt. Een dergelijke toevoeging is alleen haalbaar als er effectief migratie plaatsvindt; met name projecten als Perkpolder en de Statie hebben daarbij min of meer de bewijslast om te laten zien dat migratie vanuit gebieden buiten Zeeuws-Vlaanderen daadwerkelijk plaatsvindt.

Nieuwbouwprojecten van meer dan 3 woningen op een stuk grond dat (nog) geen stedelijke functie heeft, zijn zonder een tegenprestatie die verder reikt dan de wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal en verevening, niet meer mogelijk. Voor kleinere projecten van maximaal 3 woningen is maatwerk nodig; bij kleinere projecten is vaak al duidelijk wie de nieuwe bewoner wordt en of er sprake is van een leegstandssituatie elders in Zeeuws-Vlaanderen. Voorkomen moet immers worden dat als gevolg van nieuwbouw elders leegstand ontstaat of dat ontstane leegstand

direct teniet wordt gedaan door sloop of herbestemming. Het gaat er daarbij niet om woningbouw te ontmoedigen – integendeel zelfs – maar om voor alle locaties een min of meer gelijke uitgangssituatie te creëren. Daarbij wordt uitgegaan van grondexploitaties waarbij de opbrengsten en de kosten met elkaar in balans zijn. De bouwproductie vormt voor marktpartijen de stimulans om wel te investeren.

De bovenbedoelde tegenprestatie moet ertoe leiden dat technisch verouderde delen gesloopt worden en economisch verouderde delen van een andere functie voorzien worden. Niet zozeer de sloopkosten zijn daarbij het probleem als wel de gedachte “in het hoofd van de eigenaar” met betrekking tot de waarde van het vastgoed.. Deze waarde is in veel gevallen fictief en dan niet gekoppeld aan hypothecaire schulden. Voor incurant vastgoed kan dat leiden tot een forse daling van de “fictieve” waarde, maar dat is een gevolg van marktwerking.

De tegenprestatie kan zich op verschillende manieren uiten, bijvoorbeeld in de vorm van (niet-limitatieve opsomming):

- Een overeenkomst waaruit blijkt dat gekoppeld aan de nieuwbouw minimaal hetzelfde aantal woningen, bij voorkeur van lage kwaliteit, aan de voorraad onttrokken wordt;
- Een regeling, waarbij Hulstenaren naar het nieuwe woningbouwproject kunnen verhuizen en waarbij de achtergebleven woning wordt gesloopt of herbestemd;
- Een bijzondere impuls in de woonomgeving (of in het nieuwbouwproject of in een bestaande situatie met veel leegstand) die ertoe leidt dat mensen van buiten Zeeuws-Vlaanderen in Hulst komen wonen (effectieve migratie);
- Een specifieke investering in levensloopbestendige woningen die tot gevolg heeft dat mensen tot op latere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen en minder aanspraak maken op ondersteuning;
- Een sanering van een ongelukkig gesitueerde bedrijfssituatie in het stedelijk gebied, waardoor het woongenot van omwonenden sterk wordt vergroot.

### *Stimulansen noodzakelijk*

Nieuwbouw zal zich, nog meer dan voorheen, toe moeten spitsen op specifieke vragen uit de markt (levensloopbestendigheid). Bijkomend probleem hierbij is dat door de lage woningwaarde in Zeeuws-Vlaanderen het ‘opbrengend vermogen’ van woningen sterk beperkt is. De forse regionale herstructureringsopgave (sloop/verdunding/aanpak openbare ruimten) trekt een zware wissel op de verdieneffecten van woningbouw. Opbrengend vermogen is juist nodig. Niet alleen om het vastgoed op te knappen, maar ook om de woonomgeving te verbeteren. Juist de kwaliteit van de woonomgeving, zo leert recent onderzoek, is sterk bepalend voor de woonbeleving/leefbaarheid. Derhalve zal de herstructurering van de woningen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel in beleving als in functionaliteit.

De organisatie van dit proces wordt bemoeilijkt, omdat een groot deel van de te herstructureren voorraad geen corporatiebezit, maar particulier eigendom is. Met de corporaties in Zeeuws-Vlaanderen is in de afgelopen jaren ervaring opgedaan in de herstructurering van de voorraad, gecombineerd met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Bij herstructurering van wijken en buurten met veel particulier eigendom is sprake van een versnippering van belangen en is regie moeilijker te voeren. Tegelijkertijd is de aanpak van de (onderkant van de) particuliere



woningvoorraad van essentieel belang en is een sterke betrokkenheid van alle partijen op de woningmarkt noodzakelijk. De relatief lage boekwaarden van de huidige woningvoorraad leiden tot relatief lage kosten van onttrekking en sloop, maar zolang er geen marktdruk is, zal het opbrengend vermogen van de vervangende nieuwbouw niet hoog zijn, terwijl de bouwkosten in Zeeuws-Vlaanderen niet anders zijn dan elders in Nederland. Hier ligt een opgave die niet alleen op Zeeuws-Vlaams niveau kan worden opgelost, maar waarvoor nadrukkelijk stimulansen uit Zeeland en Nederland alsmede uit Vlaanderen en Europa nodig zijn. Experimenten zijn nodig om leerervaringen op te doen die later ook elders in Nederland en Europa gebruikt kunnen worden. In deze leerervaringen gaat het erom de sterke sociale samenhang in de dorpen te bewaren en te koesteren, deze te combineren met een passend voorzieningenniveau en tegelijkertijd de woningvoorraad en de woonomgeving te verbeteren.

### *Kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad*

Herstructurering van de woningvoorraad (zowel sloop/nieuwbouw als renovatie) zal gepaard moeten gaan met een sterke verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen. De energiekosten zullen immers een steeds groter aandeel in de woonlasten gaan vormen; door in te zetten op passief bouwen, worden de energiekosten vanuit ruimteverwarming in ieder geval beperkt. Experimenten op dit vlak treedt de gemeente Hulst welwillend tegemoet.

Daarnaast heeft de gemeente Hulst een zogenoemd “krottenbeleid” vastgesteld, gericht op de aanpak van verwaarloosde panden binnen het grondgebied van de gemeente Hulst. Daarmee worden eigenaren van verwaarloosde panden op basis van wettelijke kaders actief aangeschreven om de kwaliteit van het eigendom te laten voldoen aan de wettelijke voorwaarden en verpaupering terug te dringen.

### **3.3 Agrarische sector, productie en (groot)handel**

Het grootste deel van de economische activiteiten is direct buiten de gemeentegrenzen van Hulst te vinden, zowel in het Vlaamse achterland als in de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. Binnen Hulst zijn de agrarische sector en de productie en (groot)handel de ruimtevrage economische activiteiten.

#### 3.3.1 De agrarische sector

De agrarische sector is in Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een belangrijke sector. Het betreft veelal de meer ‘traditionele’ landbouwbedrijven met een akkerbouwkundig bouwplan met granen, bieten, aardappelen, etc. De omgeving van Heikant manifesteert zich van oudsher als gebied waar veel vlas wordt geteeld. Nog steeds is dit beeld zichtbaar, hoewel er ook landbouwers zijn die kiezen voor een minder traditioneel bouwplan met bijvoorbeeld vollegrondstuinbouw (bloembollen, witlof, wortelen, etc.).

Om in 2025 nog te kunnen spreken van een sterke landbouwsector zijn de volgende perspectieven denkbaar:

- **Schaalvergroting:** Om in de Europese markt concurrerend te kunnen produceren en aan steeds strengere milieu- en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen is een opschaling van de bedrijfsomvang noodzakelijk. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden bereikt en is het financieel haalbaar om benodigde (uit regelgeving voortvloeiende) investeringen te doen. De

schaalvergroting dient gepaard te gaan met een efficiënte inrichting van de productiestructuur en geringe externe milieubeperkingen vanwege de aanwezigheid van andere functies. Deze strategie is vooral zinvol in de grootschalige polders, met name in de oostzijde van de gemeente, waar de functionele invulling primair agrarisch is en blijft.

- **Intensivering:** Intensivering van de akkerbouw richting glastuinbouw of van veeteelt naar intensieve veehouderij (veeleer industriële vormen van landbouw) is alleen mogelijk in de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone; grootschalige kassen en grootschalige veestallen passen niet in het Hulster buitengebied.
- **Specialisatie:** Specialisatie (verdieping) kan een mogelijkheid zijn voor de levensvatbaarheid van een agrarisch bedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan het produceren van streek-eigen, kwaliteits- en/of biologische producten. Vaak is dit gekoppeld aan een specifieke marktbenadering.
- **Product- en teeltvernieuwing:** Product- en teeltvernieuwing (onder meer zilte teelten) biedt mogelijkheden om nieuwe markten te betreden met een voor de agrariër gunstigere prijsvorming; deze mogelijkheden worden verder vergroot als door samenwerking de nieuwe markten worden bediend met een veelzijdig assortiment.

Op basis van de karakteristieken van de ondergrond mag verwacht worden dat de agrarische sector met name in de oudere polders naar nieuwe vormen van inkomen zal moeten zoeken. Twee perspectieven zijn denkbaar:

- **Natuur- en landschapsbeheer:** De agrarische sector kan worden beschouwd als een belangrijke beheerder van de groene ruimte, die zo sterk het karakter van Hulst bepaalt. De landbouwer als natuur- en landschapsbeheerder is dan ook een logische vorm. Het wensbeeld is dat behoud en versterking van het landschap en de natuur zoveel mogelijk in de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt ingebed. Inspanningen voor een versterking van landschap en natuur (aanvullend op de normen vanuit de natuur- en milieuwetgeving) verdienen ook waardering en beloning.
- **Verbreiding (nevenactiviteiten):** Onder verbreding wordt het uitvoeren van (branchevreemde) nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf verstaan om zo extra inkomsten te genereren. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan toerisme, educatie en zorg. Vooral in de oude polders wordt een verdere verruiming van het beleid rond Nieuwe Economische Dragers (NED's) voorgestaan. Nevenactiviteiten mogen er echter niet toe leiden dat goed functionerende agrarische bedrijven in de nabijheid in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Daarbij kan ook het voornemen van het kabinet om gemeenten de wettelijke bevoegdheid (maar niet de verplichting) te geven om voormalige bedrijfswoningen om te zetten in plattelandswoningen, een rol spelen. In een plattelandswoning krijgen de bewoners immers dezelfde rechten ten aanzien van milieuoverlast als de agrariërs zelf, zodat de uitvoering van agrarische activiteiten niet (extra) wordt belemmerd. De gemeente kan daarin maatwerk leveren, gericht op de feitelijke situatie.



In de provincie Zeeland wordt aquacultuur gestimuleerd. Op Hulster grondgebied zijn de mogelijkheden niet ruim aanwezig, met name als gevolg van zoet water in de ondergrond. De omgeving van Perkpolder is evenwel aangewezen als zoekgebied voor aquacultuur, natuur en recreatie. Daaromheen is nog een deel van het grondgebied geschikt voor vijverlandschappen, waarbij aangesloten wordt bij de randvoorwaarden zoals die door de provincie zijn geformuleerd.

### 3.3.2 Productie en (groot)handel

Naast de landbouw zijn er ook andere bedrijven die Hulst als vestigingsplaats hebben gekozen. Voor een belangrijk deel zijn dit bedrijven met een regionale binding en afzetmarkt. Maar ook een beperkt aantal gespecialiseerde bedrijven met een wereldwijde afzet zijn in Hulst te vinden. Daarbij is er van oudsher bedrijvigheid ontstaan in de linten van Kapellebrug, Heikant en Clinge, in Vogelwaarde (transport en hoefijzerfabriek) en nabij de haven van Walsoorden. In de afgelopen decennia heeft een verschuiving plaatsgevonden waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn geconcentreerd op het bedrijventerrein Hogeweg in Hulst en Hoek en Bosch in Kloosterzande. Het bedrijventerreinenprogramma voor Zeeuws-Vlaanderen, dat is vastgesteld in 2010, laat zien dat de verdere behoefte aan bedrijventerrein volledig kan worden opgevangen op het uit te breiden bedrijventerrein Hogeweg. Daarbij is rekening gehouden met fasering en landschappelijke inpassing.

## **3.4 Detailhandel, horeca en dienstverlening**

### 3.4.1 Detailhandel

De aanwezigheid van detailhandel hangt af van marktwerking. Door de toegenomen mobiliteit doen steeds meer mensen boodschappen in Hulst dat een sterke centrumfunctie vervult. Ook Kloosterzande heeft een beperkte centrumfunctie. Verder is er een beweging zichtbaar vanuit Nieuw-Namen naar Kieldrecht. Dit heeft in de woonplaatsen geleid tot een beperking van het draagvlak voor detailhandel.

Er wordt ingezet op het behoud van een gespreid patroon van locaties, waar het mogelijk is enkele dagelijkse boodschappen te doen, te pinnen en een brief te posten. In dit spreidingspatroon worden Nieuw-Namen en Kieldrecht alsmede Clinge en De Klinge grensoverschrijdend als één zone gezien. De gemeente kan daarin faciliteren door goede locaties te reserveren c.q. planologisch te regelen, door koppelingen te leggen met andere initiatieven en door allerlei regelingen op provinciaal of nationaal niveau aan te spreken. Hierbij liggen er mogelijkheden om deze voorzieningen te combineren met andere (maatschappelijke) voorzieningen.

Hulst en op kleinere schaal Kloosterzande bieden een breder aanbod aan detailhandel aan. De binnenstad biedt ruimte aan kleinschalige gespecialiseerde winkels (funshopping); in de binnenstad is de directe omgeving van de Gentsestraat en Steenstraat aangewezen als hoofdwinkelgebied; detailhandel elders in de binnenstad wordt ontmoedigd, teneinde de marktdruk zo veel mogelijk te concentreren. In de binnenstad is de detailhandel vooral gericht op funshopping en verrassing; ketens met een vraag naar een groter winkelvloeroppervlak kunnen er moeilijk uit de voeten. In het plan De Statie is derhalve, direct ten zuiden van de binnenstad rondom het Stationsplein (De Knossel), voorzien in een locatie voor grootschalige detailhandel, t.w. winkels met een minimum vloeroppervlak van 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup>. Rondom de vestiging

van Morres wordt een concentratie van wonen-gerelateerde detailhandel gestimuleerd. Getracht wordt om met de binnenstad, de omgeving Stationsplein en het Morres-terrein drie complementaire gebieden te laten ontstaan, die in maatvoering, kwaliteit van de dienstverlening en assortimentskeuze onderscheidend zijn en die samen trekkracht genereren om (Vlaamse) bezoekers in Hulst tot besteding te verleiden.

### 3.4.2 Horeca

In nagenoeg alle woonplaatsen is minimaal één horecavoorziening aanwezig. In Hulst is een gevarieerd aanbod, waarbij de horecagelegenheden elkaar in kwaliteit aanvullen. Gelet op de mogelijkheid om met vrienden en familie een feest te kunnen geven en de sociale samenhang te behouden/verbeteren is de aanwezigheid van een horecavoorziening in de dorpen gewenst. Voor de vestiging van nieuwe horecabedrijven wordt de eis gesteld, dat deze bezien vanuit milieu-, verkeer en andere aspecten geen overlast mogen opleveren voor de omliggende (woon)omgeving. In de binnenstad van Hulst zijn drie concentratiegebieden voor horeca ontstaan: Houtmarkt, Grote Markt en Nieuwe Bierkaai.

### 3.4.3 Dienstverlening

Naast de bedrijventerreinen komt in de dorpen kleinschalige bedrijvigheid voor. Zo komt van oudsher langs de oude bebouwingslinten bedrijvigheid voor. Kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in de dorpen wordt vanuit het oogpunt van levendigheid wenselijk geacht, mits zij zich qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting voegt naar de woonfunctie. Een actieve houding om, binnen de marges van de milieuwetgeving en de sociale dynamiek, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (publieksgericht, dienstverlenend of ambachtelijk) toe te laten in de dorpen, wordt voorgestaan. Daarin past ook het streven om bedrijven te stimuleren op eigen wijze invulling te geven aan “maatschappelijk verantwoord ondernemen”. Indien een bedrijf niet (meer) past binnen het dorp, is een bedrijventerrein de volgende stap.

## **3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

### 3.5.1 Onderwijs

In de Lokale Educatieve Agenda hebben schoolbesturen, besturen voor voorschoolse voorzieningen en gemeenten de ambitie uitgesproken om de krachten te bundelen en capaciteit, voorzieningen en middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daarbij streven partijen naar een hoogwaardige dienstverlening op het gebied van educatie, opvang en zorg aan alle jeugdigen binnen de gemeente Hulst. Binnen de lokale educatieve agenda zijn als speerpunten benoemd het bestrijden van onderwijsachterstanden, de harmonisatie van voorschoolse voorzieningen, het bieden van veiligheid in en om de school, het bestrijden van voortijdig schoolverlaten, het optimaliseren van voorschoolse voorzieningen en zorg, het inzetten op de realisatie van brede scholen, het organiseren van passend onderwijs en passende kinderopvang, het in stand houden en optimaliseren van een adequate onderwijshuisvesting, rekening houdend met actuele en toekomstige ontwikkelingen (bijv. dalende leerlingaantallen).

Thans heeft elke woonplaats met uitzondering van Kapellebrug, Kuitaart, Ossenis en Walsoorden een voorziening voor basisonderwijs en kinderopvang. De levensvatbaarheid van deze voorzieningen wordt op termijn bedreigd in de kleinere woonplaatsen. Scholen in de directe nabijheid van de grens hebben te kampen met een weglekeffect naar

Vlaanderen, omdat het schoolsysteem daar in sommige opzichten beter aansluit bij de wensen van ouders. In het kader van de EGTS wordt een Belgisch-Nederlands onderzoek gedaan naar kinderopvang en onderwijs in de grensstreek.

De stad Hulst biedt een ruim aanbod van onderwijsvoorzieningen aan. Zowel speciaal basisonderwijs als middelbaar onderwijs is in de stad Hulst gevestigd. Voor middelbaar beroepsonderwijs zijn de leerlingen uit Hulst aangewezen op het ROC Westerschelde in Terneuzen. Hoger onderwijs kunnen de leerlingen volgen buiten de gemeente; dit leidt ertoe dat veel jongeren van rond de 18 jaar wegtrekken om te gaan studeren, elders in Zeeland, in Noord-Brabant of verder. De trek naar de dichterbij gelegen onderwijsinstellingen in Vlaanderen (Gent en Antwerpen) is (nog) beperkt; desalniettemin zou de uittocht vanuit Zeeuws-Vlaanderen hiermee beperkt kunnen worden.

### 3.5.2 Ondersteuning

Gelet op de toenemende vergrijzing zal de vraag naar ondersteuning toenemen. Mensen met een lichte ondersteuningsbehoefte zijn zelf verantwoordelijk voor hun zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie en moeten dus in toenemende mate zelf oplossingen zoeken in het eigen netwerk en de eigen sociale omgeving. Daarbij is de zogeheten ondersteuningsladder uitgangspunt:

1. Op eigen kracht;
2. Ondersteuning door mantelzorgers uit eigen omgeving (familie en vrienden);
3. Ondersteuning door vrijwilligers uit de buurt (informeel);
4. Ondersteuning door vrijwilligersorganisaties (formeel);
5. Ondersteuning door professionele hulpverleners.

Te verwachten is dat het beroep op mantelzorgers, vrijwilligers en anderen fors verder toeneemt.

Om de verschillende voorzieningen bereikbaar te houden voor inwoners met een beperkte mobiliteit stelt de gemeente eisen aan openbare en gesubsidieerde voorzieningen. Deze moeten voldoen aan de normen voor bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid (BTB). Een goede bereikbaarheid met rolstoelen is bij alle ruimtelijke projectuitgangspunt voor de gemeente.

De gemeente maakt zich sterk om een spreiding van de voorzieningen van nulde- en eerstelijnszorg te ondersteunen. Hierbij zal steeds worden gekeken naar de wenselijkheid en noodzakelijkheid van de voorzieningen gerelateerd aan de opbouw en samenstelling van de bevolking. Het is in ieder geval van belang dat naast zorg aan huis ook eerstelijnsgezondheidszorg (huisarts, apotheker e.d.) in een efficiënt spreidingspatroon wordt aangeboden.

De tweedelijns gezondheidszorg (ziekenhuizen, revalidatiecentra, e.d.) wordt regionaal verleend vanuit het ziekenhuis De Honte in Terneuzen. De concentratie van zorgvoorzieningen in Hulst (cure) is gelegen op het terrein De Blaauwe Hoeve, gekoppeld aan een woonzorgcomplex (care). Beoogd wordt ook de polikliniek die nu nog elders in Hulst gevestigd is naar de Blaauwe Hoeve te verplaatsen. De concentratie van cure-activiteiten mag niet ten koste gaan van care-activiteiten bij de Blaauwe Hoeve.

### 3.5.3 Sport

Sport wordt door grote groepen beoefend. Gezondheid en plezier zijnde twee dragers van het belang van breedtesport; hierdoor kunnen mensen op een “fitte” manier aan de samenleving blijven deelnemen. Voor een goede gezondheid en actieve leefstijl van inwoners is deelname aan sport- en beweegactiviteiten van belang. Daarnaast is het stimuleren van sport een belangrijk middel in de aanpak van maatschappelijke problemen en het behalen van maatschappelijke doelen. Vanwege het belang van het deelnemen aan sportactiviteiten worden sportverenigingen en andere aan sport gerelateerde organisaties gesubsidieerd voor de uitvoering van sportstimuleringsactiviteiten. Om drempels te verkleinen is het wenselijk om het sport- en beweegaanbod op relatief korte afstand van de woonomgeving beschikbaar te hebben. Daarnaast is bij (her)inrichting van de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt of en hoe gebruikers kunnen worden uitgenodigd c.q. gestimuleerd om te (blijven) bewegen. Dit kan bijvoorbeeld door goede fietspaden aan te leggen en te onderhouden in de groene ruimte.

Om het verenigingsleven te bevorderen draagt de gemeente zorg voor een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van sportaccommodaties. De exploitatie voor de sportvoorzieningen zal op termijn onder druk komen te staan. Daarnaast zal ook nog sprake zijn van een daling van het inwoneraantal in combinatie met een sterke ontgroening en vergrijzing, waarmee het draagvlak voor sportvoorzieningen op sommige plaatsen zal wegvallen. De vergrijzing biedt wel kansen voor verenigingen om nieuwe arrangementen aan te bieden die meer inspelen op de behoeften van de actieve senior van morgen en overmorgen.

### 3.5.4 Welzijn

Het verenigingsleven vormt een belangrijke spil in de samenlevingen het voorzieningenniveau van de gemeente. Daarom is het voor het behoud en/of de versterking van de leefbaarheid in de dorpen van belang om het verenigingsleven te ondersteunen. De verschillende dorpen kennen allemaal hun eigen voorzieningenniveau, waarbij Hulst en Kloosterzande de grootste verscheidenheid aan voorzieningen hebben. Ook kleinere woonplaatsen kennen echter vaak een breed activiteitenpakket, voortkomend uit de geschiedenis of als gevolg van actieve verenigingen.

Afhankelijk van de betrokkenheid en initiatieven die worden genomen vanuit de gemeenschap is het aanbod en de organisatie van welzijnsvoorzieningen in de dorpen georganiseerd. Dit heeft geleid tot de huidige veelkleurigheid van de verschillende dorpen. Bij herstructurering van bestaande welzijnsaccommodaties wordt gestreefd naar clustering met onderwijs- en/of zorgvoorzieningen. Naast maatschappelijke voorzieningen kunnen deze multifunctionele accommodaties eventueel ook commerciële voorzieningen herbergen, waarmee het draagvlak voor de voorzieningen wordt vergroot. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen moet naast de genoemde beleidsuitgangspunten en geldende wetgeving maatwerk per dorp worden geleverd, waarbij rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkelingen en de sociaal-maatschappelijke identiteit van het dorp.



### 3.5.5 Kunst en cultuur

Lokale activiteiten die samenhangen met kunst en cultuur in de verschillende dorpen en voorzieningen op lokale schaal worden in stand gehouden, voor zover dit mogelijk is. De focus wordt gelegd op de binnenstad van Hulst die als drager van het imago van Hulst een continu podium moet bieden voor allerlei culturele manifestaties. Doel is uiteindelijk om als bezoeker niet meer op voorhand te zien of er iets te doen is in Hulst, maar er naar toe te gaan en je te laten verrassen door wat er te doen is. Daarbij past een concentratie van voorzieningen die kunst en cultuur uitdragen.

## 3.6 Recreatie

### 3.6.1 Verblifsrecreatie

De gemeente Hulst heeft een beperkt aanbod aan verblifsrecreatie. Er zijn in principe vier gebieden die voor verblifsrecreatie geschikt zijn:

- De binnenstad van Hulst voor hotelfaciliteiten;
- Gebiedsontwikkeling Perkpolder;
- Recreatiecentrum de Vogel, Resort Westerschelde en Camping de Zeemeeuw;
- Het buitengebied voor bed&breakfast, kleinschalige campings en groepsaccommodaties.

De gebiedsontwikkeling Perkpolder combineert wonen, recreatie en natuur. Op het voormalig Veerplein komen op een verhoogd gedeelte (terp) 250 woningen, een luxe hotel/restaurant, conferentiefaciliteiten en een wellnesscentrum. Aan de voet van het verhoogde deel komt een jachthaven met 350-500 ligplaatsen. Dit centrale gebied van Perkpolder wordt omringd door nieuwe natuur met bomen en hagen, sloten en kreken. In de westelijke Perkpolder wordt een golfresort met een 18 holes golfbaan en 200 deeltijdwoningen in een krekenslandschap ontwikkeld. In het buitendijkse deel aan de oostkant van Perkpolder komt een 75 hectare groot natuurgebied met schorren en slikken.

### 3.6.2 Dag- en routerecreatie

Al geruime tijd zet Hulst in op toerisme als mogelijke bron van inkomsten. De binnenstad van Hulst is daarbij het paradepaardje. Daarnaast ontwikkelt de Meester van der Heijdingroeven (pleistocene) in Nieuw-Namen zich tot een attractie van betekenis. De gebiedsontwikkeling Perkpolder leidt in de komende jaren tot de meest ingrijpende investering.

Er is ruimte voor de ontwikkeling van een grotere dagrecreatieve trekker. Een plek daarvoor is niet aangewezen; de locatiekeuze is deels afhankelijk van (de aard en omvang van) een zich aandienend initiatief. Gelet op de waarschijnlijkheid dat met name de Belgische markt bediend zal worden, ligt een locatie ten zuiden van de stad Hulst het meest in de rede.

Routestructuren worden bij voorkeur geënt op de landschappelijke onderlegger en worden bij voorkeur gekoppeld aan dorpen met een eigen identiteit. Een sterke troef daarbij vormt de binnenstad van Hulst. De landschappelijke onderlegger kent verschillende gebieden, hetgeen voor fietsers een fraaie afwisseling biedt. Daarbij kunnen de voormalige militaire linies en de Westerschelde een belangrijke rol spelen. Daarenboven kan een verbreding van de landbouw in het buitengebied zorgen voor aangename verpozingen; een verruiming van de regeling rond Nieuwe Economische Draggers is met name in de zone tussen Hulst en Kloosterzande aan te bevelen.

De toekomst van de recreatieve waterinfrastructuur wordt vooral bepaald door de discussie of (delen van het) krekensysteem bevaarbaar gemaakt kunnen en mogen worden. Een waterverbinding tussen Hulst en Axel ligt binnen handbereik, maar een verbinding naar de Otheense Kreek en daarmee de aanhaking van ook Terneuzen op het recreatieve vaarrouten netwerk zou een impuls betekenen. Daartoe zal nauwkeurig bezien moeten worden op welke wijze de bescherming van natuurwaarden in het krekensysteem gepaard kan gaan met een intensivering van de recreatie.

In de bestaande situatie zijn in het landschap cultuurhistorische elementen vanuit de voormalige militaire linies soms moeilijk terug te vinden, maar wel terug te lezen in de ondergrond. Op verschillende punten kunnen – door herstel van forten of andere restanten – pleisterplaatsen worden gerealiseerd op historisch interessante plekken. Ook de dijk langs de Westerschelde biedt aanknopingspunten voor een uitbreiding en versterking van de dijkrecreatie, zulks in evenwicht met de belangen vanuit waterkering en natuurontwikkeling.

## 3.7 Water, natuur en landschap

### 3.7.1 Waterbeheer

Het waterhuishoudkundig systeem van de gemeente Hulst is gericht op twee gemalen. Ongeveer de helft van het water van het grondgebied wordt via het gemaal Campen afgevoerd. De andere helft wordt via het gemaal Paal geloosd op de Westerschelde. De huidige waterafvoer heeft een beperkte buffercapaciteit. Met name in de directe omgeving van de twee gemalen is extra bufferruimte gewenst voor retentie.

De stad Hulst heeft een groot aantal waterpartijen in en in de directe omgeving van de stad, zoals de vestinggrachten. Een groot aantal dorpen valt echter in de categorie 'droge dorpen' en heeft geen eigen waterpartijen in de directe omgeving. Met name in perioden met extreme neerslaghoeveelheden kan dit tot problemen leiden. Extra water in en rond deze dorpen is gewenst ter vergroting van de bergingscapaciteit.

Het schoonmaken van de waterlopen en waterpartijen leidt tot een aanbod aan relatief schone bagger die ergens opgeslagen dan wel verwerkt moet worden. Het waterschap zoekt daartoe een locatie.

### 3.7.2 Natuurontwikkeling

De gemeente Hulst beschikt met het Verdrongen Land van Saeftinghe over een buitendijks natuurgebied van internationale betekenis. De Westerschelde en Saeftinghe zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Binnendijks is realisering van robuuste ecologische verbinding zones en de instandhouding dan wel versterking van de bestaande natuurgebieden van belang om "de groene longen" van de gemeente open te houden. Deze bestaande natuurgebieden zijn bijvoorbeeld het Groot Eiland en de diverse kreken en kreekresten, zoals de Vogelkreek dat tevens als Natura 2000-gebied is aangewezen. Natuurontwikkeling zal plaatsvinden conform de Ecologische Hoofdstructuur. Daar waar mogelijk wordt natuur beleefbaar (toegankelijk) gemaakt. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen de aanwezige natuurwaarden en gevolgen van verschillende vormen van recreatief medegebruik.

### 3.7.3 Landschapontwikkeling

Met betrekking tot landschapontwikkeling wordt ingezet op het versterken van het onderscheid in de inpolderingsgeschiedenis die het grondgebied van Hulst heeft gekend. Daarnaast wordt ingezet in het versterken van de liniezones en de linedijken en aanzetten van de (voormalige) kreken in het landschap.

### **3.8 Verkeer en vervoer**

#### 3.8.1 Autoverkeer

Voor de ontsluiting op West-Europees niveau is Hulst aangewezen op de E34, de expresweg van Antwerpen naar Zeebrugge. Binnen Hulst leidt de N290 door Kapellebrug direct naar afslag 11 op de Expresweg. Op termijn zullen op deze route maatregelen nodig zijn om enerzijds de doorstroming te garanderen en anderzijds de verkeersveiligheid te waarborgen. Een alternatieve ontsluiting naar het westen gaat via de N258 en de Tractaatweg, met aansluitingen op de E34 en de Westerscheldetunnel.

De N689, de weg die voorheen het veerplein met het achterland verbond, wordt opgeknapt en aangepast als het plan Perkpolder is afgerond.

Binnen de gemeente ligt een netwerk van ontsluitingswegen die alle woonplaatsen, met uitzondering van Lamswaarde, Ossenisse en Walsoorden, met elkaar verbindt. Deze plaatsen zijn aangewezen op lokale wegen die veelal over de dijken lopen. De verkeersveiligheid op de ontsluitingswegen (met een ontwerpsnelheid van 80 kilometer per uur) en de lokale wegen (met veelal een ontwerpsnelheid van 60 kilometer per uur) is de laatste jaren sterk verbeterd. Het verkeersveiligheidsprogramma wordt de komende jaren afgerond.

#### 3.8.2 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in de gemeente Hulst is niet heel uitgebreid. Er is geen treinverkeer, maar wel busvervoer vanuit de stad Hulst naar Breda via Antwerpen en naar de rest van Zeeland via Terneuzen. Aan de lijnen naar Terneuzen en Breda zijn alle woonplaatsen verbonden, behalve Graauw, Lamswaarde en Walsoorden die uitsluitend met een buurtbus kunnen worden bereikt. Vanuit de kleinere woongemeenschappen wordt VTV-vervoer (vraagafhankelijk taxivervoer) ingezet om de verbindingen naar de grotere dorpen te bevorderen. Vanaf 2010 wordt proefgedraaid met de inzet van gesubsidieerd taxivervoer 's avonds, op die plekken waar vanaf 19:00uur geen bussen meer rijden.

#### 3.8.3 Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer – fiets en voetganger – beschikt Hulst over een uitgebreid netwerk. Verbetering van de infrastructuur richt zich op het optimaliseren van het utilitaire en recreatieve fietsnetwerk met veiligheid, comfort en directheid als belangrijke aandachtspunten. Ontbrekende relaties en een verbeterslag van de belevingswaarde van het fietsnetwerk staan centraal. De toename van recreatie leidt tot een toenemende vraag naar fiets- en wandelroutes in het buitengebied. Diverse (recreatieve) routes zijn beschikbaar. Ook het wandelnetwerk wordt met behulp van het knooppuntensysteem steeds beter ontsloten.

### 3.8.4 Landbouwverkeer

In het kader van het provinciale project Logistieke landbouwroutes wordt aandacht besteed aan een veilige en efficiënte logistiek voor de landbouw. Doel daarbij is dat kwetsbaar verkeer wordt gescheiden van landbouwverkeer. Daarbij is ook aandacht nodig voor een logisch netwerk aan landbouwroutes dat niet gehinderd wordt door sluipverkeer.

### **3.9 Klimaat, milieu en energie**

Klimaatverandering en de te verwachte klimaateffecten in 2050 hebben gevolgen voor het huidig of toekomstig landgebruik. Inzicht in de kansen en knelpunten voor ruimtelijke ontwikkelingen vanuit dat langetermijnperspectief is nodig. Het overstromingsrisico geldt thans voor de gemeente Hulst alleen voor het buitendijkse gebied; de zeedijken zijn momenteel op hoogte en sterkte. Binnendijks dienen adaptatiemaatregelen (= extra benodigde waterberging vanwege klimaatverandering) te worden uitgewerkt.

Zwaardere bedrijvigheid of grote verkeersstromen zijn niet of nauwelijks in Hulst te vinden. Daarmee wordt ook voldaan aan normen vanuit geluid, lucht en externe veiligheid. Plaatselijk kunnen er overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden optreden als gevolg van wegverkeer; alsdan worden passende maatregelen genomen. Beperkte veiligheidsrisico's zijn gekoppeld aan gastanks bij agrarische en andere bedrijven en aan LPG-installaties. Deze staan ver van de woonbebouwing af, zodat er geen sprake is van overmatige risico's. De risicocontour van de kerncentrale in Borssele raakt de noordwestkant van het gemeentelijk grondgebied, terwijl de risicocontour van de kerncentrale van Doel over de oostkant van de gemeente ligt.

In het Land van Saeftinghe ligt een zogeheten gasdam, een leidingenstrook met gasleidingen op nationaal niveau. Waarschijnlijk wordt de gasdam op advies van provincie en gemeente niet meer opgenomen in de nieuwe nationale structuurvisie Buisleidingen. Dan kunnen er geen leidingen van nationaal belang meer worden toegevoegd. De leidingenstrook is nog wel nodig voor leidingen van regionaal belang. Deze structuurvisie bestendigt het gebruik van de gasdam met uitbreidingsmogelijkheden voor leidingen van regionaal belang.

Het energiegebruik zal moeten worden teruggedrongen om de uitstoot van CO2 tegen te gaan. Met de huidige technieken kan ruimteverwarming en -koeling al volledig energieneutraal worden vormgegeven. Meer aandacht is nog wel nodig voor het beperken van de behoefte aan elektriciteit.





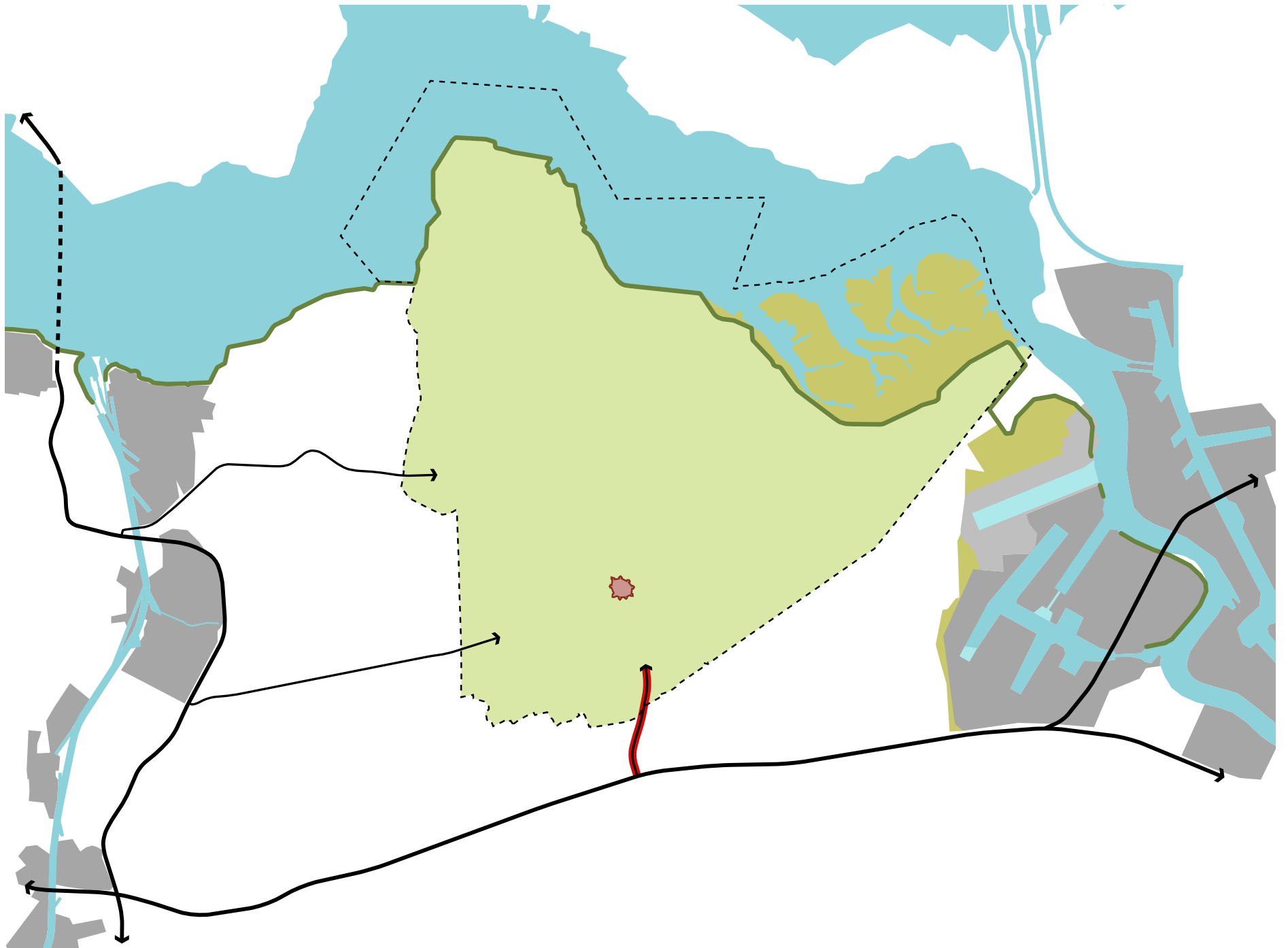


A landscape photograph showing a wide, light-colored gravel path that curves gently through a lush green field. The field is filled with numerous dandelions, some in bloom and others as white seed heads. In the background, a dense line of tall, dark green trees stretches across the horizon under a clear, pale blue sky. The overall scene is peaceful and natural.

## 4. VISIE & STRATEGIE



36



gemeente Hulst in haar context

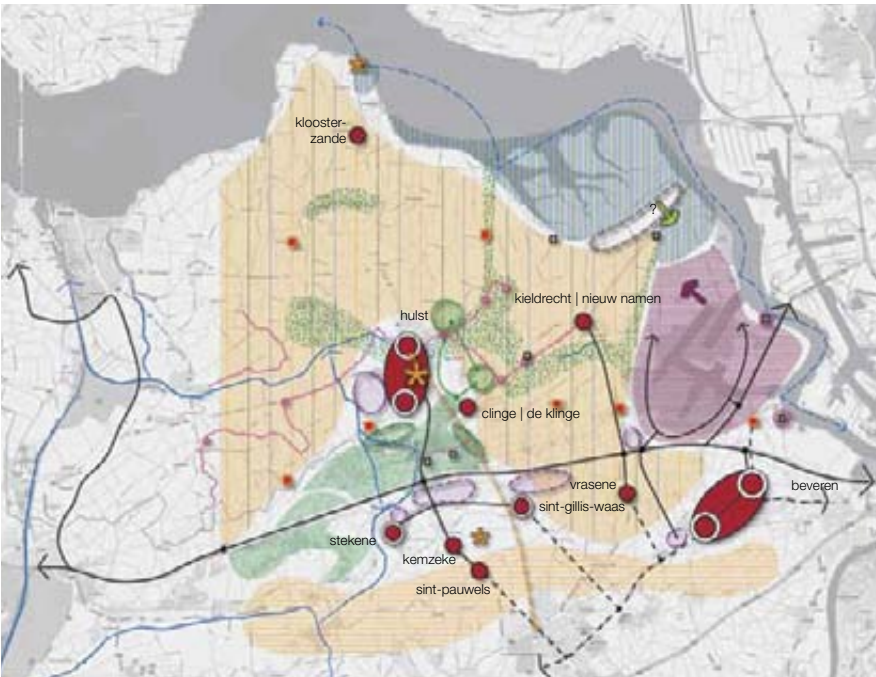


## 4.1 Toekomstbeeld: context

Een structuurvisie voor Hulst is onmogelijk te maken zonder de context helder neer te zetten. In de grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie Linieland van Waas en Hulst is het gebied tussen de haven van Antwerpen, de Kanaalzone Gent-Terneuzen en de E17 (Gent-Antwerpen) neergezet als de Tuin van Antwerpen, waarin mensen rustige woonomgevingen vinden. Hoogwaardige en gespecialiseerde voorzieningen in Antwerpen, Gent en Sint-Niklaas zijn vlot bereikbaar. In het grensoverschrijdende perspectief “overstijgt het gebied zijn verleden van oorlogs- en grensgebied en groeit uit tot een samenhangend, actief en groen-blauw buitenlandschap, in de eerste plaats voor de regiobewoners en daarnaast ook van Antwerpen en Gent. Daarbij maakt het gebied, net als de gekende streekfiguur Reynaert, slim gebruik van de krachten die het al heeft, benut het de kansen uit de randen eromheen en profileert het zich actief als één geheel aan beide zijden van de (vervagende) landsgrens”.

De gezamenlijk vastgestelde grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie:

- gaat uit van de uitbouw van de Waaslandhaven in combinatie met de uitbouw van Groot-Saeftinghe, met een witte vlek voor de Hertogin Hedwigepolder op Nederlands grondgebied;
- bestempelt de E34 en de aangepaste Tractaatweg als dragende hoofdwegen van het gebied, met een daarop geënte kamstructuur, waarbij onder meer aandacht wordt gevraagd voor de doortocht door Kapellebrug;
- stelt een hiërarchische structuur van woon-, werk- en voorzieningskernen vast, met Hulst en Beveren/Melsele als de belangrijkste kernen;
- plant op regionale schaal op twee plekken aan de zuidzijde van de E34 nieuwe locaties voor logistieke bedrijvigheid, zo mogelijk ontsloten per spoor;
- benoemt Hulst als hoofdrecreatieve knoop en onthaalplek van het gebied, met Perkpolder en Sint Gillis Waas als recreatieve knopen en kleinere recreatieve accenten in alle dorpen;



Grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie Beveren-Hulst: gewenste ruimtelijke structuur

- ziet ook op langere termijn aan de noordzijde een open poldergebied voor zich (vooral voor grondgebonden landbouw, maar ook voor natuur, water en zachte recreatie), een versterking van de bossen op de dekzandruggen en een gebied voor kleinschaliger landbouw en fruit aan de zuidzijde;
- streeft naar een samenhangend beleefbaar geheel van het belangrijke cultuurhistorisch geheugen van het gebied met de linies en forten en een netwerk van goedgekozen educatief-informatieve knopen in internationaal verband;
- maakt werk van een gemeenschappelijke planning van de twee grens-bipool-dorpen Nieuw-Namen / Kieldrecht en Clinge / De Klinge, met aandacht voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en een gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen;
- wenst een grensoverschrijdend openbaarvervoernetwerk op maat te ontwikkelen, gekoppeld aan de (snel)tram Antwerpen-Beveren; wenst het grensoverschrijdend watersysteem op te waarderen, mede gericht op toelevering van zoet water aan het kanaal van Gent naar Terneuzen en met circuits voor pleziervaart.

In het najaar van 2011 heeft het Vlaams-Gewest het voorontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening zeehavengebied Antwerpen” in procedure gebracht<sup>2</sup>. Hierin wordt voorzien in een substantiële uitbreiding van het havengebied, met name tussen de Linkeroever en het grondgebied van Hulst. Beoogd wordt een verlenging van het Verrebroekdok alsmede een nieuw havendok (Saeftinghedok) ter plaatse van het wegbestemde dorp Doel met aangrenzend zeehaventerrein. Als buffer naar de Prosperpolder wordt een natuurgebied aangelegd, aansluitend bij de natuurontwikkeling in het ontpolderde deel van de Prosperpolder. De grensdorpen Prosper en Kieldrecht blijven buiten de ontwikkeling, maar het havengebied met zijn industrieel karakter komt een stuk dichterbij het Hulster grondgebied toe. De gemeente Hulst wil de verdere ontwikkeling van het Antwerpse havengebied niet frustreren, maar pleit wel voor een duidelijke afbakening van de milieugebruiksruimte, een betere landschappelijke inpassing van havenkranen, windmolens en dergelijke, de mogelijkheid om de nieuwe natuur (deels) recreatief te gebruiken en een verbetering van de weginfrastructuur (met name Expresweg), mede met het oog op het voorkomen van sluipverkeer over het grondgebied van Hulst.

## 4.2 Toekomstbeeld voor het gemeentelijk grondgebied

Vanuit deze context staat de gemeente Hulst de komende periode voor de opgave de kwaliteit van landschap en woonomgeving te versterken, in beginsel zonder verdere groei van de woningvoorraad. Daarbij gaat de kost voor de baat uit: versterking van landschap en woonomgeving kan leiden tot een toename van inwoners, recreanten en bezoekers, met name vanuit het Vlaamse achterland.

Centraal in het toekomstbeeld staat de binnenstad van Hulst als hoofdrecreatieve knoop. De binnenstad biedt in een cultuurhistorisch waardevolle entourage een levendig funshopping- en horecacentrum, waarin mensen wonen, werken en recreëren. De binnenstad is daarbij van iedereen: van bewoners, van ondernemers, van maatschappelijke organisaties en van bezoekers. De binnenstad is erbij gebaat als er meer mensen gebruik maken van de voorzieningen in de binnenstad en meer

<sup>2</sup> Dit is feitelijk een uitwerking van het eerste bulletpoint in de grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie.





genieten van de bijzondere ambiance. De binnenstad moet daarbij een plek zijn, waar mensen graag verblijven en de “binnenstadseconomie” draaiende houden. Gelet op de onzekere economische tijden en de stevige concurrentie in het aantrekken van recreanten en toeristen, worden alle initiatieven die ertoe kunnen leiden dat Hulst meer bezoekers kan trekken en voor herhalingsbezoek kan interesseren, geconcentreerd in de binnenstad. Daarbij is de gedachte dat omliggende wijken en dorpen meeprofiteren als het met de binnenstad goed gaat. De bijzondere positie van de binnenstad van Hulst wordt verder uitgewerkt in een aparte paragraaf (4.3).

De economische basis voor de verdere ontwikkeling van Hulst ligt vooral in Vlaanderen. Dat geldt niet alleen voor Hulst, maar voor geheel Zeeuws-Vlaanderen. Een eendrachtige aanpak biedt daarbij de meeste kans op succes. Onderscheid kan gemaakt worden tussen het aantrekken van nieuwe bewoners en kleinschalige bedrijven en het aantrekken van bezoekers. Vlamingen die over de grens gaan wonen, zoeken een omgeving die bij hen past; deze omgeving wordt grofweg begrensd door de linies en valt grofweg samen met de zandige ondergrond. Naast de stad Hulst zijn vooral Heikant, Sint Jansteen, Kapellebrug, Clinge en Nieuw-Namen in beeld als mogelijke woonlocaties. Bij de gemeentelijke woningbouwplanning dient rekening te worden gehouden met Vlamingen die over de grens willen gaan wonen. In de grensdorpen wordt ingezet op gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen.

Bezoekers maken gebruik van het gehele grondgebied, daar waar de agrarische sector de belangrijkste gebruiker blijft. Natuurliefhebbers beleven het Land van Saeftinghe of de Clingse bossen. Het (oostelijke) grootschalige poldergebied is een uitgelezen gebied voor wielrenners; een professionalisering van parcoursen en trainingsobjecten verdient uitwerking. Het centrale kleinschaligere gebied van oude polders biedt

ruimte voor recreatieve routes met daaraan gekoppeld allerlei nieuwe economische dragers. Initiatieven zullen hierbij vanuit de agrarische sector moeten komen, waarbij aandacht nodig is voor de menging van agrarische, woon- en recreatieve functies. De binnenstad van Hulst dient daarbij als centraal vertrekpunt, waarbij ook een kwalitatief volwaardige hotelfunctie noodzakelijk is.

Bij een verdere versterking van landschap en woonomgeving verdient het aanbeveling gebruik te maken van structuren die in de ondergrond en de historie verankerd liggen. Daarbij gaat het om het benutten van de ligging aan de Westerschelde, het herkenbaar maken van liniedijken en liniezones en het versterken van kreken.

De ligging aan de Westerschelde wordt lineair benadrukt door de aanwezigheid van de zeedijk. Op een beperkt aantal punten kan de zeedijk “bedwongen” worden en de relatie met de Westerschelde gelegd en beleefd worden. In de eerste plaats op basis van de gebiedsontwikkeling Perkpolder dat gebruik maakt van het in onbruik geraakte plateau, vanwaar de veerponten naar Kruiningen afvoeren en dat voorziet in een grote jachthaven. In de tweede plaats in Emmadorp waar reeds het bezoekerscentrum Land van Saeftinghe gevestigd is. In de derde plaats in Walsoorden en Paal waar kleinere jachthavens liggen. En ten slotte op twee koppen, waar de enorme schepen die van of naar Antwerpen varen, gevoelsmatig aan te raken zijn.

De herkenbaarheid van liniedijken en liniezones kan vergroot worden door informatieve folders en kaarten, gekoppeld aan recreatieve routes. Op sommige plaatsen, met name ter plaatse van forten of restanten is een pleisterplaats denkbaar. De verdere vergroting van de herkenbaarheid is al opgepakt en zal in de komende jaren verder ontwikkeld worden.

Kreken zijn overblijfselen van de roerige strijd tegen het water. Thans zijn het ook ecologisch waardevolle gebieden en bieden ze de mogelijkheid om verschillende biotopen ecologisch met elkaar te verbinden. Enkele kreken zijn tevens geschikt voor recreatief medegebruik, zoals vissen, zwemmen en lichte pleziervaart. Daarbij zal het evenwicht tussen ecologische functies en recreatief gebruik bewaard moeten worden.

De dorpen en woongemeenschappen bieden een rustige woon- en werkomgeving, zowel permanent als in deeltijd. Voorop staat dat alle dorpen moeten beschikken over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven, te weten: het tot op latere leeftijd thuis kunnen blijven wonen in levensloopbestendige woningen, de bereikbaarheid met een vorm van openbaar vervoer, speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren waarbij rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen, een ontmoetingsplek binnen en buiten al dan niet in verenigingsverband en de mogelijkheid om zelf evenementen te organiseren.

De instandhouding van het complete pakket aan onderwijs, sport- en zorgvoorzieningen in alle dorpen drukt zwaar op de begroting en staat mede daardoor onder druk. Een langzame teruggang heeft zich in de afgelopen periode al voorgedaan, met name in die voorzieningen waar marktwerking dominant is of zijn intrede heeft gedaan (bijvoorbeeld dagelijkse boodschappen, post, administratieve dienstverlening). Gestreefd wordt naar een efficiënte, betaalbare en toekomstvaste clustering van onderwijs-, sport- en zorg- en welzijnsvoorzieningen.





40



duurzaam ruimtelijk structuurbeeld stad Hulst



Daarbij wordt op basis van het Masterplan Voorzieningen gekozen voor een scenario waarin voorzieningen steeds minder op kernniveau worden aangeboden. Beschikbaarheid en nabijheid zijn niet het leidende principe, maar bereikbaarheid en evenwicht in vraag en aanbod voeren de boventoon. In dit scenario zullen niet-rendabele voorzieningen (op termijn) verdwijnen. Het aantal voorzieningen zal afnemen en voorzieningen krijgen een groter verzorgingsgebied voor meerdere kernen, waarbij ruimtes multifunctioneel gebruikt worden. Voor voorzieningen op bovenlokaal niveau (bijvoorbeeld middelbare school, hockeycomplex) komt alleen de stad Hulst in aanmerking.



4.3 Binnenstad Hulst nader uitgewerkt

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven is de binnenstad van Hulst de belangrijkste troef voor de gemeente. “Regent het in de binnenstad, dan druppelt het in de omliggende wijken en in de andere dorpen”. Daarnaast vervult Hulst een opvangfunctie voor bovenlokale voorzieningen. Daar waar deze voorzieningen de historische binnenstad kunnen versterken, wordt concentratie in de binnenstad voorgestaan. Dit vraagt wel om een uitvergroot afwegingskader voor de binnenstad.

4.3.1 Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld binnenstad Hulst

Voor de binnenstad van Hulst is een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vervaardigd. Als structuren die ook op lange termijn dragers van de binnenstad zijn, zijn benoemd:

- De vesting met de stadsgracht;
- Het open vizier vanuit de vesting op het landschap en vice versa in de liniezone;
- De toegangen tot de binnenstad ter plaatse van de Dobbelepoort, de Gentsepoort en de Graauwse Poort;
- Het historisch stratenpatroon, de straten die zowel ten tijde van de eerste ommuring als ten tijde van de totstandkoming van de vestingwerken bestonden;
- De monumenten die de binnenstad rijk is;
- De Gentsestraat, Markt, Steenstraat en Bierkaai als de ontmoetingsruimte van de binnenstad met aanpalende winkels, horeca en openbare voorzieningen;
- De (veelal private) groene stadstuinen alsmede de kerktuin die lucht geven aan de binnenstad.

Ter plaatse van de Gentsepoort bevindt zich de schakel tussen de binnenstad en de zogenaamde buitenstad. Daar waar vroeger de trein Hulst aandeed, is thans een concentratie van detailhandel voor dagelijkse boodschappen en grotere detailhandelsketens te vinden. De parkeervoorzieningen ter plaatse worden mede benut voor het bezoek aan de binnenstad. Een verdere doorontwikkeling van de ingezette strategie om de binnenstad, de omgeving Stationsplein en de omgeving Morres complementair aan elkaar te ontwikkelen, zal de komende jaren plaatsvinden.

Uit onderzoek onder bezoekers blijkt dat Hulst wordt gezien als een schone, mooie en gezellige, plezierige en sfeervolle stad. De sfeer is authentiek en dat is een belangrijke basis voor verdere ontwikkelingen.

4.3.2 Visie binnenstad Hulst

De visie op de binnenstad gaat er vanuit dat de binnenstad niet alleen een onthaalfunctie voor bezoekers heeft, maar tevens een woonplaats biedt aan een verscheidenheid aan bewoners. Behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw is het streven, met ruimte voor zowel gezinnen met kinderen, alleenstaande jongeren en tweeverdieners, actieve senioren als zorgbehoevenden. Dit betekent dat een deel van de woningvoorraad in de binnenstad voor herstructurering in aanmerking komt, teneinde de verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

De ontmoetingsruimte van de binnenstad is echter primair het domein van bezoekers, waaraan het wonen ondergeschikt is. Publieksgerichte functies (leisure en maatschappelijk) openen hun deuren naar de publieke ontmoetingsruimte. Daarbij is het zaak de plinten langs de ontmoetingsruimte gevuld te houden met publieksfuncties, zodat de





visie stad Hulst

bezoeker ook daadwerkelijk de gehele ontmoetingsruimte beleeft en niet de neiging vertoont halverwege om te keren. Thans worden leegstaande panden levendig gehouden met behulp van kunstuitingen. De binnenstad dient echter versterkt te worden met functies als een vermaakcentrum, een discotheek, een luxe restaurant, gespecialiseerde winkels, een hotel en een veelzijdig cultuuraanbod (muziek in alle vormen, beeldende kunst). Een zonering qua gebruik is vanzelf in de binnenstad gegroeid: de Markt wordt vooral gebruikt door toeristen en het oudere publiek, het Cornelis de Vosplein is de hotspot voor jongeren en de Nieuwe Bierkaai wordt vooral gebruikt voor een avondje tafelen. Nieuwe publieksfuncties elders in de binnenstad worden tegengegaan, bestaande publieksfuncties elders in de binnenstad worden ontmoedigd en verleid om naar de ontmoetingsruimte te verplaatsen.

De binnenstad die de laatste jaren al steeds meer is gaan leven, moet blijven bruisen. De openingstijden, en wel zeker de zondagopenstelling, dienen daarbij beter aan te sluiten op de wensen van de (Vlaamse) bezoekers; een voorstel daarvoor is in de maak. Het historisch stadsbeeld is een belangrijke troef om bezoekers te blijven trekken. Het besef is er ook bij ondernemers om – zonder extreem ingrijpende maatregelen – de historische waarde te benutten bij verbouwingen. Door een betere verlichting wordt de ontmoetingsruimte (met name in winkelgedeelten) ook 's avonds aantrekkelijk. De tuinen in Hulst zijn privaat; het zou echter van onschatbare waarde zijn als één of enkele tuinen opengesteld kunnen worden voor publiek en ruimte bieden aan (nieuwe) looproutes. Daarnaast bieden herontwikkelingen in de binnenstad mogelijkheden voor het creëren van kleine groene openbare ruimtes die als rust- of speelplek kunnen dienen.



meest optimale verkeerscirculatie binnenstad

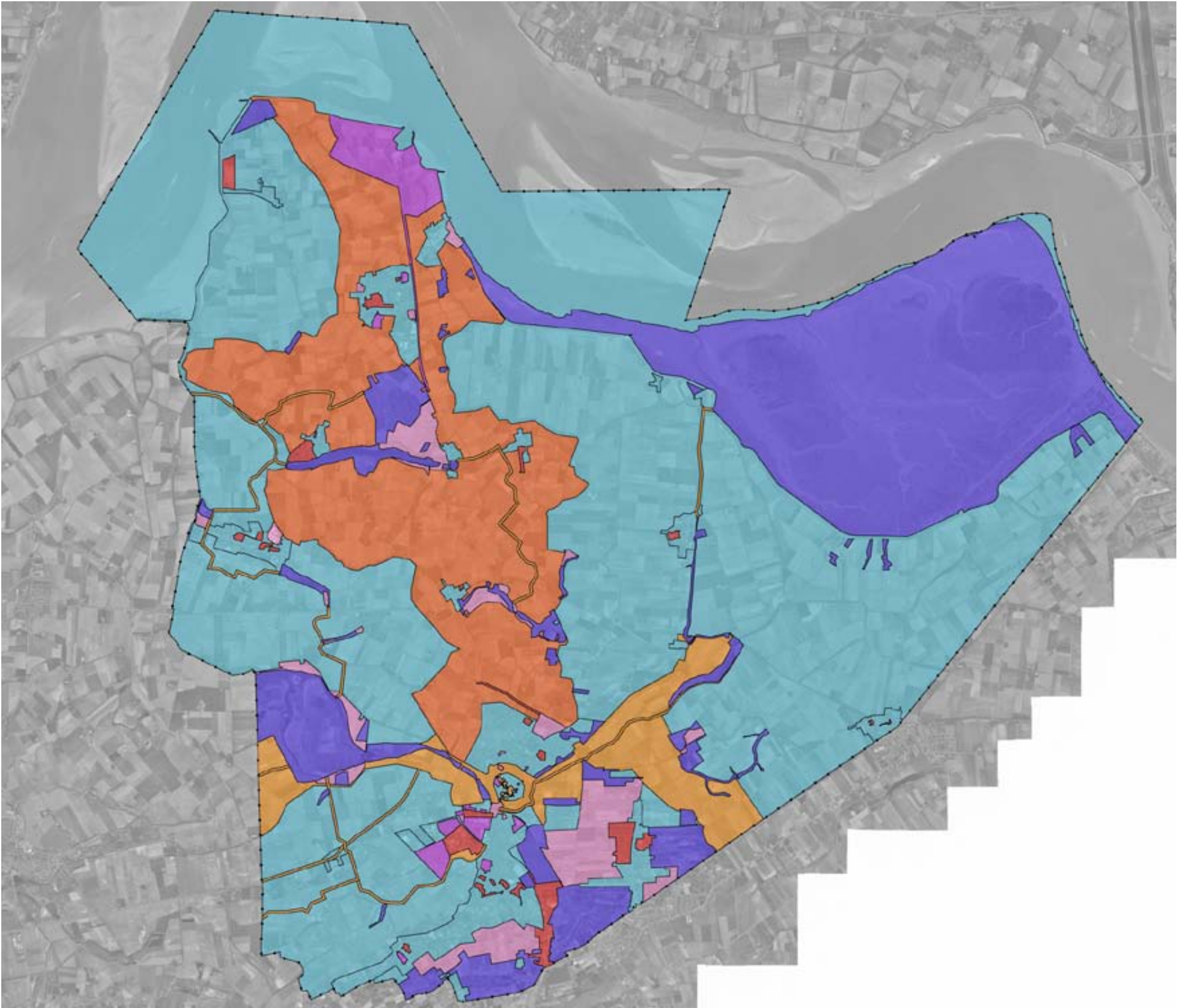
Een van de issues die de meeste discussie opleveren is de vraag in hoeverre autoverkeer in de binnenstad wenselijk is. In deze visie wordt vooropgesteld dat als gevolg van het streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw in de binnenstad, de auto niet volledig geweerd kan worden uit de binnenstad. Voor bewoners is er voldoende ruimte om te parkeren; nieuwe ontwikkelingen aan de Bierkaai gaan gepaard met de bouw van een parkeergarage, met name ten behoeve van de bewoners van de appartementen. Deze aanpak wordt bij herstructureringsprojecten in de binnenstad, waar mogelijk, doorgezet. In ieder geval dient er voldoende parkeerruimte te zijn voor de bewoners van de binnenstad.

Thans is er ook parkeerruimte voor bezoekers en werkenden. Deze parkeerruimte bevindt zich vooral op een aantal bolwerken (4 gratis/1 betaald) en op de Markt (betaald). De parkeerterreinen op de bolwerken bieden, mits landschappelijk ingepast, geen belemmering omdat de terreinen, met uitzondering van het Solmsbolwerk, vrij direct te bereiken zijn vanuit de stadspoorten. Bezoekers die langer de stad bezoeken, blijken geen moeite te hebben met het parkeren van de auto buiten de vesting of op de bolwerken. Buiten de vesting is de parkeergelegenheid thans geconcentreerd aan de zuidzijde, gekoppeld aan de ontwikkeling van de detailhandel aan het Stationsplein. Aan de noordzijde van de stad, nabij de Dobbelepoort is mede met het oog op de ontwikkeling van de Nieuwe Bierkaai, buiten de vesting een uitbreiding van de parkeercapaciteit wenselijk. Bezoekers en werkenden die een groot deel van dag in de binnenstad zijn, kunnen gebruik maken van de bolwerken en de terreinen buiten de vesting.

Voor kort bezoek is het verleidelijk naar de Markt te rijden. De route van en naar de Markt voert echter over de Gentsetraat en/of Steenstraat, waardoor niet alleen de geparkeerde auto's maar ook de rijdende auto's gebruik maken van de publieke ontmoetingsruimte. Voorgesteld wordt in overleg te treden met ondernemers en bewoners, teneinde te bezien of de verkeerscirculatie zo aangepast kan worden dat het gebruik van de Gentsestraat wordt beperkt en de Nieuwe Bierkaai beter in de routing komt te liggen. Een mogelijkheid is om de rijrichting in de Fr. Van Waesberghestraat om te draaien en in de Gentsestraat uitsluitend verkeer voor laden en lossen van de aangelegen winkels toe te staan.

Zodra de binnenstad (weer) een gekende plek is om naar toe te gaan, verdient het aanbeveling de Gentsestraat (en zo mogelijk de Steenstraat) volledig af te sluiten voor autoverkeer, in de binnenstad voor bezoekers alleen nog kortparkeren toe te staan en een maatwerkoplossing te zoeken voor laden en lossen en voor de weekmarkt. De bewoners van de binnenstad zullen dan gebruik moeten maken van de Dobbelepoort en de Graauwse Poort om de binnenstad in te komen en uit te gaan. Het gebruik van de Gentsepoort als toegang voor auto's wordt beperkt, waardoor er meer ruimte komt voor een plezierige toegang voor voetgangers. Dit komt de mogelijkheden voor bezoekers om in de buitenstad te parkeren en buitenstad en binnenstad gecombineerd te bezoeken ten goede.





overzichtskaart strategieën gemeente Hulst

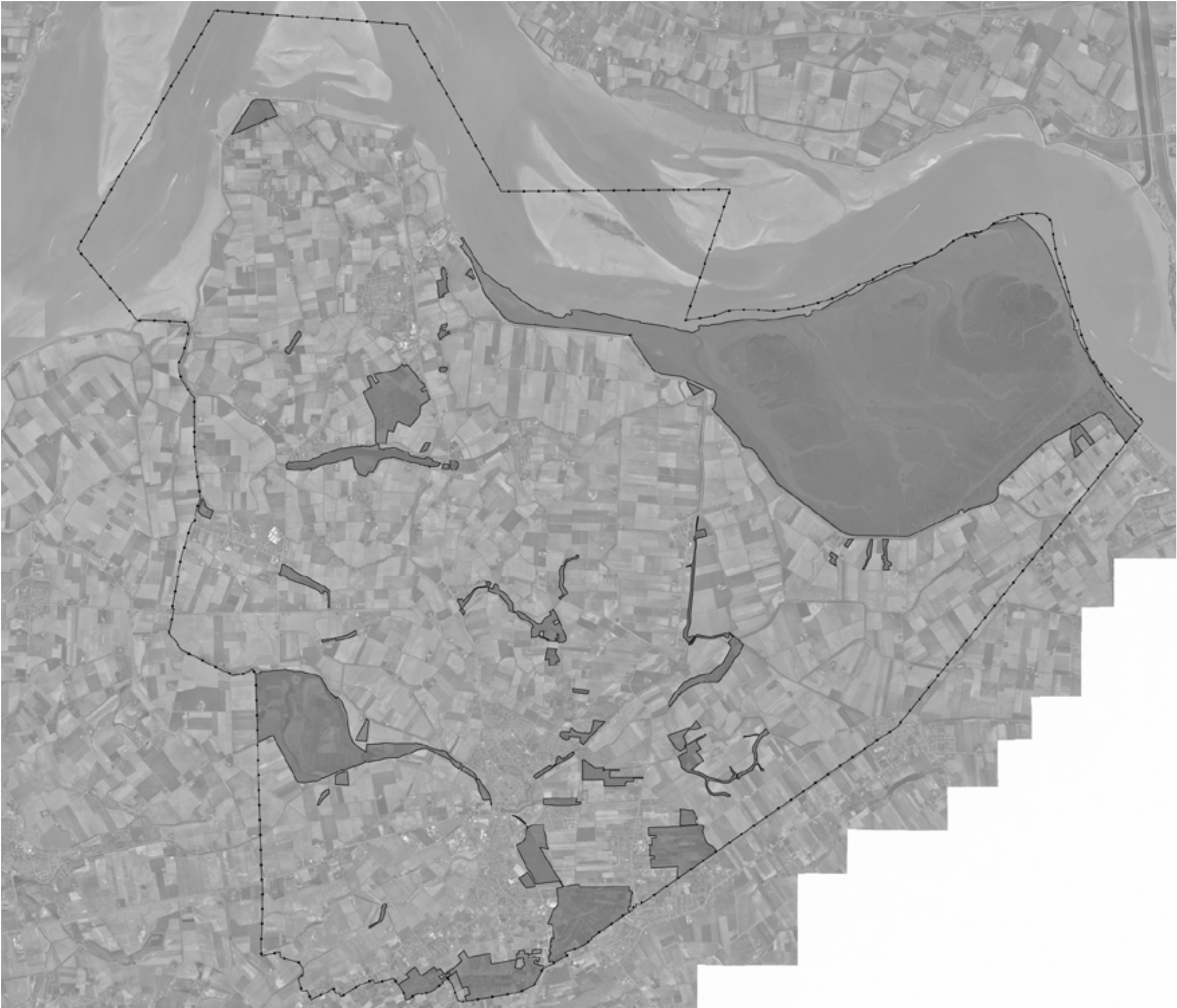
## 4.4 Het gebruik van strategieën

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Hulst afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. Deze kaart, die ook digitaal raadpleegbaar is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een zevental strategieën gedifferentieerd ingezet wordt:

1. Beschermen: tevreden over de huidige hoofdfunctie, kwetsbare hoofdfunctie beschermen , faciliteren dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie niet bedreigen. Deze strategie geldt onder meer voor de gebieden die zijn aangeduid als natuurgebied;
2. Behouden: tevreden over de huidige situatie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dient een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit, geen actieve benadering. Deze strategie is van toepassing op de dorpen en op de landbouwgebieden in Hulst;
3. Versterken: tevreden over de huidige multifunctionaliteit, zorgen over (toekomstige) kwaliteit, faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken, onduidelijk over procedure, planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie. Deze strategie is van toepassing op de voormalige militaire linies, op de ecologische verbindingzones en op de ontmoetingsruimte in de binnenstad van Hulst;
4. Verbreden: ontevreden over de huidige monofunctionaliteit; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering;
5. Herstructureren: tevreden over de huidige hoofdfunctie, ontevreden over kwaliteit, actieve/fysieke benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren;
6. Ontwikkelen: ontevreden over de huidige functie, nieuwe functie inbrengen, duidelijkheid over kwaliteit en procedure;
7. Transformeren: ontevreden over de huidige functie, ideeën over nieuwe hoofdfunctie, onduidelijkheid over procedure, planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie.

De strategieën zijn bepaald op basis van de visiekaart en de inmiddels in beleid vastgelegde ontwikkelingen. De toekomst valt echter niet te voorspellen en flexibiliteit is daarom wenselijk. Een mix van strategieën die (de uitwerking van) toekomstige ontwikkelingen kunnen sturen, biedt uitkomst. Daarmee wordt niet het stipje op de horizon het belangrijkste, maar de weg er naar toe.







## 4. VISIE & STRATEGIE

### 4.5 Uitwerking strategieën

In deze paragraaf worden de verschillende gekozen strategieën nader uitgewerkt.

#### 4.5.1 Beschermen

Onder de strategie beschermen zijn de gebieden geschaard, waar de behoefte bestaat om de huidige functie te bewaren en (actief) te beschermen. Actief in de zin dat ontwikkelingen die de huidige functie versterken, worden gestimuleerd en ontwikkelingen in de directe omgeving die de waardevolle functie bedreigen, worden tegengegaan.

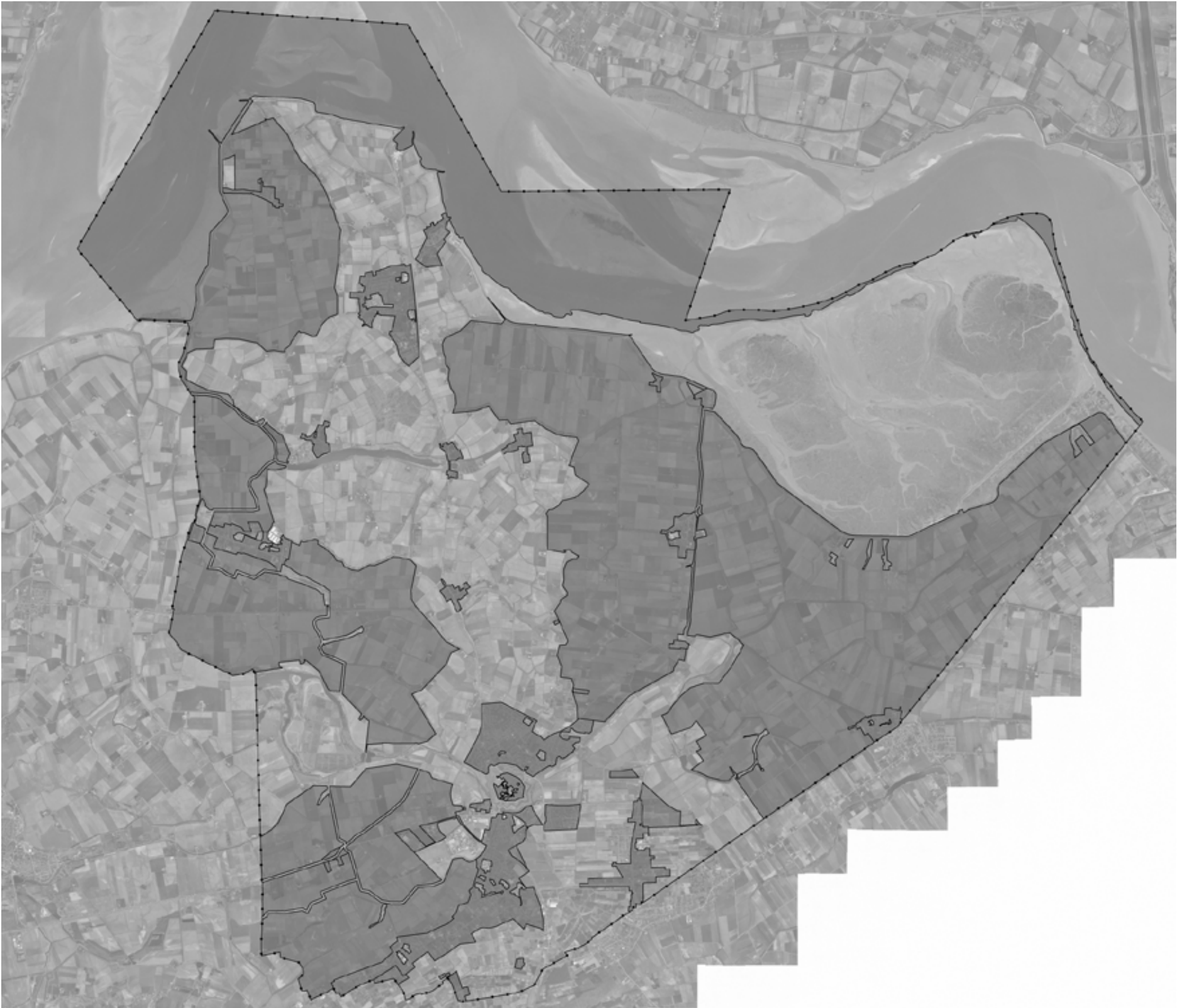
##### *Natuurgebieden*

Het gaat om de natuurgebieden van enige omvang, die onderdeel uitmaken van een groter netwerk en in dat kader reeds bescherming genieten. De gebieden, die onder de strategie bescherming vallen, zijn Land van Saefthinge, enkele buitendijkse gelegen gebieden, De Vogelkreek, Groot Eiland, De Grote Putting, verschillende kreek, Kriek Putten en het bos- annex waterwingebied Sint Jansteen. Deze gebieden vervullen een belangrijke functie in de EHS, naar verwachting ook na de herijking die in 2011 in gang gezet is; de gebieden in Hulst die nu onder de EHS vallen, worden dermate waardevol geacht, dat het wenselijk is de strategie beschermen hiervoor te gebruiken, zelfs als de EHS-status zou komen te vervallen. Waar mogelijk wordt recreatief medegebruik in extensieve vormen ingepast.



strategie beschermen stad Hulst





strategie behouden gemeente Hulst

## 4. VISIE & STRATEGIE

### 4.5.2 Behouden

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

#### *Westerschelde*

De Westerschelde verdient een aparte vermelding omdat de zeearm van essentieel belang is, zowel vanuit economisch perspectief als vanuit een natuur-landschappelijk perspectief. Het evenwicht tussen natuur en economie zal bewaakt moeten worden op een hoger schaalniveau. De gemeente Hulst profiteert hier indirect van door de economische activiteiten in Gent en Terneuzen en het havengebied van Antwerpen. Als gevolg daarvan wordt de Westerschelde in de gemeentelijke structuurvisie onder de strategie behouden geschaard, teneinde het belang van het in stand houden van het evenwicht te benadrukken.

#### *Grootschalige polders*

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector in het grootschalige poldergebied functioneert goed. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden in het grootschalige polderlandschap, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van ondergeschikte nieuwe economische dragers) geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Recent zijn ook de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het buitengebied geïnventariseerd. Beleid daarbij is om bij cultuurhistorische gebouwen ruimere hergebruikmogelijkheden toe te staan en sloop te ontmoedigen. Dit beleid past in de strategie behouden.

#### *Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad*

De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen en de woonwijken van de stad Hulst (inclusief het woondeel van de binnenstad) worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen<sup>3</sup> betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen worden onder de strategie behouden geschaard. Ook (Rijks)monumenten vallen onder de strategie behouden; de bescherming komt voort uit de Wet op de monumentenzorg; een overzicht van Rijksmonumenten staat in bijlage 1.



strategie behouden stad Hulst

3

In de structuurvisie moet het gaan om ontwikkelingen van enige schaal en omvang.





## 4. VISIE & STRATEGIE

### 4.5.3 Versterken

Waardevolle structuren, waarbij zorgen bestaan over de toekomstige kwaliteit, worden voorzien van de strategie versterken. Deze strategie is erop gericht actief verbindende elementen in stand te houden c.q. te versterken voor recreatief gebruik, beleving en ecologische doeleinden. Binnen de te versterken gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

#### *Ecologische verbindingzones*

In de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn ecologische verbindingzones aangewezen als verbindingen tussen individuele natuurgebieden. Ecologische verbindingzones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken en daarmee te voorkomen dat natuurgebieden met hun leefgemeenschappen geïsoleerd raken.

#### *Kreekherstel*

Het kreekrestant ten zuiden van het bedrijventerrein Hogeweg vormt nu een op zichzelf staand gebied. Versterking van de natuurwaarde van het kreekrestant alsmede de watergang die de verbinding vormt tussen het kreekrestant en de nabijgelegen kreken wordt voorgestaan. Dit hoeft niet gepaard te gaan met de status van ecologische verbindingzone.

#### *Liniezone*

De Liniezone bestaat uit de Staats-Spaanse Linies en de Bedmarlinie. Van de Linies zijn nog restanten zichtbaar in de vorm van dijken, forten, schansen en redoutes. Ook de vestingwerken van Hulst met het open vizier maken deel uit van de Liniezone. De strategie versterking biedt ruimte om restanten te restaureren en te hergebruiken en routes te ontwikkelen.

#### *Binnentuinen en ontmoetingsruimte*

De binnentuinen en ontmoetingsruimte maken onderdeel uit van de (semi)publieke ruimte van de binnenstad van Hulst en spelen een belangrijke rol in de beleving van de binnenstad. Bij de profilering van de binnenstad van Hulst zal met name worden ingezet op versterking van deze ontmoetingsruimte met de aangrenzende bebouwing, waaronder een reeks aan (rijks)monumenten. De binnentuinen kunnen een functie vervullen als groene schakels die ontmoetingsruimten op een andere wijze met elkaar verbinden.



strategie versterken stad Hulst





strategie verbreden gemeente Hulst



## 4. VISIE & STRATEGIE

### 4.5.4 Verbreden

In de strategie verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed.

#### *Kleinschalig landschap*

Het gebied dat op de DRS-kaart van de gemeente is aangeduid als kleinschalig landschap (klei) krijgt de strategie verbreden. Het gebied onderscheidt zich van de grootschalige polders door haar dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon. Het gebied omvat de oudste inpolderingen. De bebouwing in deze polders kent een rijke historie. Voorgesteld wordt om agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden naast hun agrarische activiteiten ook nevensgeschikt nieuwe economische dragers toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat.



strategie verbreden stad Hulst





strategie herstructureren gemeente Hulst

## 4. VISIE & STRATEGIE

### 4.5.5 Herstructureren

Binnen de gemeente bestaat een aantal gebieden waar de komende jaren een structuurverbetering wenselijk is. Bij het proces van verbetering zal de hoofdfunctie van het gebied hetzelfde blijven, maar wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd. Herstructureringen kunnen gepaard gaan met een (beperkte) uitbreiding van het ruimtebeslag teneinde de gevolgen van herstructurering te kunnen opvangen. Bij herstructurering vindt de kwaliteitsverbetering zijn aanleiding in de wens of noodzaak van eigenaren om hun vastgoed aan de eisen van de moderne tijd te laten voldoen. Dit kunnen woningcorporaties of particulieren zijn die hun verouderde deel van het bezit willen herstructureren, bedrijven die hun huisvesting willen aanpassen aan de moderne bedrijfsvoering of instellingen waarvan het maatschappelijke vastgoed naar verwachting niet op langere termijn blijft voldoen. Ook infrastructurele aanpassingen van bovenlokale aard maken deel van deze strategie uit.

#### *Verouderd woningbezit*

Het betreft hier herstructureringen van delen van het woningbezit van de woningcorporaties in Clinge (Clinge-West, 110 won.), Graauw (Graauw-West, 39 won.), Hengstdijk (Norbertijnenstraat, 21 won.), Heikant (omgeving Margrietstraat, 53 won.), Hulst (omgeving Oude Polderstraat/Janseniuslaan, 60 won.), Hulst (Nieuw-Hulst, 110 won.), Kloosterzande (omgeving Trompstraat, 23 won.), Kloosterzande (tussen Groenendijk en de sportvelden, 247 won.), Lamswaarde (omgeving Dreef / Pastoor Willemsstraat, 24 won.), Nieuw Namen (omgeving Nobelplein, 17 won.), Nieuw-Namen (tussen Hulsterloostraat en Sportvelden, 23 won.), Sint Jansteen (Geslechtendijk/Hoofdstraat, 283 won.), Terhole (omgeving Hoofdstraat/Vlietstraat, 20 won.) en Vogelwaarde (oost en west, 146 won.).

#### *Verouderde bedrijfshuisvesting*

Het betreft hier de bebouwing aan de Absdaalseweg en de verouderde delen van bedrijventerrein Hogeweg, de bedrijvenlocatie in Clinge en de campings in Ossensisse en Hengstdijk.

#### *Infrastructuur*

Op termijn kan de doorstroming en de verkeersveiligheid op de doorgaande weg (N290) door Kapellebrug onder druk komen te staan, zeker gelet op de steeds intensievere relatie met het Vlaamse achterland. De verbetering van de N290 kan gecombineerd worden met een verbetering van de uitstraling van de aanliggende functies. De Hontenissestraat ten noorden van Hulst wordt al als ontsluitingsroute naar de noordelijke wijken van Hulst benut. De straat is hier nog niet op ingericht en zal worden aangepast aan die functie. Op de kruising Koolstraat-IJzerenhandstraat-Glacisweg-Zoutestraat zal de verkeerssituatie worden verbeterd door de aanleg van een rotonde.



strategie herstructureren stad Hulst







## 4. VISIE & STRATEGIE

### 4.5.6 Ontwikkelen

Een aantal gebieden zal in de komende jaren van kleur verschieten omdat de huidige functie van deze gebieden niet voldoet of rendeert. De ontwikkelingsgebieden zijn de gebieden waar duidelijkheid bestaat over het toekomstige gebruik en het bijbehorende beeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen nieuwe woongebieden en nieuwe gemengde locaties. Aparte aandacht wordt besteed aan de gebiedsontwikkeling Perkpolder.

#### *Nieuwe woongebieden*

Het betreft hier de woningbouwlocaties Witte Brug in Hulst (ca. 100 woningen), IJzerenhandstraat in Hulst (ca. 20 zorgappartementen), Zoutziederij in Hulst (1 groepswoning en 8 zelfstandige appartementen), Zoutedijk II in Kloosterzande (ca. 40 woningen), de noordoosthoek van Kloosterzande (ca. 60 woningen), Oversprong II in Sint Jansteen (circa 90 woningen) en de locatie Weverij in Heikant (ca. 26 woningen).

#### *Nieuwe gemengde locaties*

Het betreft in de eerste plaats de Nieuwe Bierkaai in Hulst dat in delen wordt uitgevoerd. Het eerste deel is gereed en de werkzaamheden tot aanleg van de haven en de koppeling naar de Keldermanspoort zijn in volle gang. Binnenkort wordt gestart met deelgebied Nieuw 's Gravenhof (30 appartementen en 2.300 m<sup>2</sup> winkelruimte) en daarop volgen in ieder geval de AH-locatie en de locatie Postkantoor. Verder wordt het plan de Statie rondom het Stationsplein onder de strategie ontwikkelen geschaard alsook de ontwikkeling van het woonthemaparc op het Morres-terrein. Aan de Houtmarkt wordt een nieuw cultureel centrum ontwikkeld in combinatie met een aantal woningen. Ook maakt de uitbreiding van bedrijventerrein Hogeweg (deelgebieden I en V) deel uit van deze strategie.

#### *Gebiedsontwikkeling Perkpolder*

Het plan Perkpolder staat aan de vooravond van realisatie. De ontwikkeling is gericht op het aantrekken van nieuwe gebruikers. De gebiedsontwikkeling gaat gepaard met de herprofilering van de N689 ter hoogte van Kloosterzande; deze herprofilering stond al gepland als gevolg van het wegvallen van de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder, maar wordt nu zo ingericht dat de weg als ontsluitingsroute naar Perkpolder fungeert.

### 4.5.7 Transformeren

Binnen de gemeente is een aantal gebieden waar in de komende jaren een transformatie te verwachten valt. De precieze functionele invulling en de planning van deze transformatie in de tijd is nog niet bekend, maar gezien het functioneren van de gebieden staat de wenselijkheid van de transformatie niet ter discussie. De transformatie van de gebieden is mogelijk ook afhankelijk van ontwikkelingen elders binnen de gemeente, waardoor nu nog niet precies het eindbeeld kan worden geschetst. De transformatieopgaven zijn zeer divers.



strategie ontwikkelen stad Hulst







### *Uitbreiding Ecologische Hoofdstructuur*

In de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een aantal gebieden dat grenst aan bestaande natuurgebieden aangeduid als nieuwe natuur. Deze gebieden worden gezien als uitbreiding van het bestaande areaal, o.a. bij De Vogel, Groot Eiland en kreekrestant De Vliet bij Terhole. Het is echter nog onbekend wanneer deze natuurgebieden worden aangelegd. Om deze reden maken ze onderdeel uit van de strategie transformeren.

### *Tuin van Hulst (en van Sint Jansteen)*

Het gebied tussen Hulst en Clinge wordt ook wel aangeduid als de Tuin van Hulst. In deze tuin is in de afgelopen jaren de woonwijk Groote Kreek tot ontwikkeling gebracht. De verdere ontwikkeling van deze wijk is met het oog op de ontwikkelingen in de woningmarkt onzeker. Tegelijkertijd biedt de oorspronkelijke functie in het gebied, de landbouw, weinig vooruitzicht op een rendabele bedrijfsvoering. Dit betekent dat gezocht zal moeten worden naar een nieuwe economische drager die de kwaliteit van het gebied kan vermarkten. Dit laatste geldt ook voor het gebied tussen Sint Jansteen en het bosgebied waar in het verleden de vlasseelt hoogtij vierde.

### *Centrum Kloosterzande*

In Kloosterzande bestaat de wens om het Hof te Zandeplein te ontwikkelen tot het onmiskenbare centrum van Kloosterzande. Studies worden uitgevoerd om daar ook een deel van het zorgprogramma te ontwikkelen. Daarmee zou de functie van de verouderde zorgvoorziening Antonius aan de Groenendijk vervallen. Een herontwikkeling met grondgebonden woningen lijkt hier passend.



strategie transformeren stad Hulst

### *De Blaauwe Hoeve en de noordelijke ontsluiting van Hulst*

Op het terrein van de Blaauwe Hoeve aan de noordzijde van Hulst vindt al een concentratie van zorgvoorzieningen plaats. Intramurale zorg, maar ook de polikliniek die nu nog nabij de binnenstad zit, kunnen een plek vinden op de Blaauwe Hoeve. De locatie van de huidige polikliniek ondergaat daardoor ook een transformatie. Een uitbreiding van de Blaauwe Hoeve lijkt daarvoor noodzakelijk. De ontwikkeling kan tevens aangegrepen worden om de ontsluiting van de noordelijke wijken van Hulst te versterken. Dit is mogelijk door de Hontenissestraat door te trekken naar de Zoutestraat.

### *De Sterre*

Omdat het terrein van de Sterre in Clinge als één locatie wordt beschouwd is dit terrein geheel onder de strategie transformeren gebracht. Het te transformeren gedeelte op het terrein heeft met name betrekking op een aantal paviljoens van Trangel Zorg die gesloopt zijn, omdat de paviljoenstructuur niet meer past bij de opvattingen van deze tijd over mensen met een handicap. Nieuwe ontwikkelingen voor deze groep mensen vinden steeds meer midden in de samenleving plaats. Op de plek waar de paviljoens hebben gestaan is ruimte voor een nieuwe invulling.

### *De poorten van binnenstad Hulst*

Rond de drie poorten van de binnenstad biedt de situatie ook aanleiding tot transformaties. Bij de Graauwse Poort gaat het om de verkeersfunctie van de poort zelf met een reconstructie van met name de fietsdoorgang. Bij de Dobbelepoort gaat het om de delen van het plan Nieuwe Bierkaai, waar particulieren het eigendom hebben en mede bepalen in hoeverre er ontwikkelingen plaatsvinden en om ruimte voor parkeren buiten de veste. Bij de Gentse Poort gaat het om de aansluiting van de buitenstad op de binnenstad alsmede om de brancheringsverdeling van de detailhandel. Onderdeel daarvan is de locatie aan de Zoetevaart, waar de bestaande detailhandel niet op zijn plek zit.

### *Hoek Absdaalseweg-N290*

Momenteel ligt deze locatie braak en wordt slechts af en toe gebruikt als overloopterrein voor parkeren bij Morres. De locatie leent zich voor een commerciële invulling met bijvoorbeeld een benzinestation en horeca.

### *Locatie Rapenburg Vogelwaarde*

In Vogelwaarde is aan de noordzijde van de kern een bedrijfslocatie ontstaan met een substantiële logistieke stroom. De aan- en afvoer vindt plaats door het dorp. Deze ongewenste situatie kan opgelost worden als de belangrijkste gebruiker van het terrein verhuist.

### *Haven van Walsoorden*

Het havengebied van Walsoorden maakt een verouderde indruk. De haven wordt gebruikt voor industriële en voor recreatieve doeleinden. In het kader van het Omgevingsplan is gespeculeerd over mogelijke transformaties. De strategie hiervoor is nog verre van duidelijk en kan variëren van handhaven van de status quo via herstructurering van de bestaande functies tot transformatie naar een ander gebruik. De wens leeft om het havengebied op te knappen, maar daar wordt (nog) niet actief invulling aan gegeven. Niet uitgesloten kan worden dat in de structuurvisieperiode een transformatie tot stand komt.







# 5. UITVOERING

A photograph of a residential street with a windmill in the background. The street is paved and curves to the left. On the right side, there is a sidewalk and a metal fence. A large, leafy tree is on the right. In the background, a windmill with a red roof and white body is visible. The sky is blue with some clouds. A semi-transparent dark grey banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '5. UITVOERING' in white capital letters.





**Relevante beleidsuitspraken**

De gemeente Hulst:

1. Onderschrijft expliciet de grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie Linieland van Waas en Hulst, zoals verwoord in paragraaf 4.1;
2. Positioneert de binnenstad van Hulst als het levendige centrum voor funshopping, horeca en vermaak in een cultuurhistorisch waardevolle entourage, waarin een dwarsdoorsnede van de bevolking woont en waar de publieksgerichte functies (detailhandel, horeca, cultuur- en baliefuncties) worden geconcentreerd aan de gedefinieerde ontmoetingsruimte;
3. Zet in op een moderne dorpse samenleving, waarin mensen zowel permanent als in deeltijd rustig wonen en werken en waarin op woonplaatsniveau levensloopbestendige woningen, (openbaar) vervoer, speelvoorzieningen, een ontmoetingsplek binnen en buiten en de mogelijkheid om zelf evenementen te organiseren gewaarborgd worden;
4. Levert maatwerk in het streven naar een efficiënte, betaalbare en toekomstvaste clustering van multifunctionele onderwijs-, sport-, zorg- en welzijnsvoorzieningen, waarbij bereikbaarheid en evenwicht in vraag en aanbod leidende principes zijn voor de omvang van het verzorgingsgebied;
5. Optimaliseert de bereikbaarheid van de (binnen)stad Hulst, waaronder:
  - a. De autoroute vanuit het zuiden via Kapellebrug;
  - b. Het bereikbaar maken of houden van het uitgebreide aanbod aan voorzieningen in de stad Hulst vanuit alle woonplaatsen voor minder mobiele doelgroepen;
  - c. De verkeerscirculatie in de binnenstad, waarbij de Nieuwe Bierkaai beter in de routing komt te liggen en de Gentsestraat zoveel mogelijk wordt ontzien van autoverkeer;
  - d. De afstemming van het parkeren in en rond de binnenstad;
6. Faciliteert nieuwe of te verplaatsen ruimte-vragende economische activiteiten uitsluitend op geconcentreerde locaties:
  - a. Grootschalige detailhandel ten zuiden van de binnenstad van Hulst;
  - b. Goederengerichte bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Hogeweg in Hulst en Hoek en Bosch in Kloosterzande;
  - c. Grootschalige verblijfsrecreatie in de gebiedsontwikkeling Perkpolder;
  - d. Eén grotere dagrecreatieve trekker op een nader te bepalen locatie, eenvoudig te koppelen aan de toeleidende weginfrastructuur vanuit het zuiden;
  - e. Tweedelijnsgezondheidszorg op en aansluitend aan het terrein de Blaauwe Hoeve;
7. Ziet de landschappelijke onderlegger als drager van het buitengebied, waarbij de agrarische sector niet intensiveert, maar wel inzet op schaalvergroting (in de grootschalige polders), specialisatie, product- en teeltvernieuwing (generiek) en op verbreding (in het kleinschalig landschap);
8. Vermarkt het cultuurhistorisch erfgoed en landschap op een aantrekkelijke, samenhangende wijze en maakt zich sterk voor een verdergaande realisering van de Ecologische Hoofdstructuur;
9. Benoemt, in het besef dat in individuele gevallen<sup>4</sup> maatwerk moet kunnen worden geleverd, als algemene lijn voor de woningmarkt, dat:
  - a. nieuwbouwprojecten van meer dan 3 woningen op een stuk grond dat (nog) geen stedelijke functie heeft, zonder een tegenprestatie<sup>5</sup> die verder reikt dan de wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal en verevening, niet meer mogelijk is;
  - b. de verdergaande herstructurering van de woningvoorraad wordt gestimuleerd, waarbij levensloopbestendigheid, bewaken van de sociale samenhang in de dorpen en vergroten van de energetische kwaliteit sleutelbegrippen zijn;
10. Houdt de balans tussen de economische en de natuurlijke functie van de Westerschelde in ere.

4       Individuele gevallen waarbij sprake is van een netto toevoeging van maximaal 3 woningen

5       Mogelijke tegenprestaties worden genoemd in paragraaf 3.2

### 5.1 Invulling van de uitvoeringsparagraaf

De Wro stelt de eis dat een structuurvisie een uitvoeringsparagraaf moet bevatten. In deze uitvoeringsparagraaf wordt ingegaan op welke wijze de gemeente het structuurvisiebeleid denkt te verwezenlijken en welke projecten en initiatieven hieruit voortvloeien. De uitvoeringsparagraaf is een belangrijk element van de structuurvisie. Het zet de beleidsdoelstellingen om in concrete acties. Om de initiatieven te verwezenlijken, zijn grote inspanningen nodig, zowel van inwoners, van investeerders als van de lokale overheid. Inwoners zullen oog moeten houden voor de sociale verhoudingen en zijn dragers van de cultuur in de dorpen. De lokale overheid zal de regie moeten voeren door consistent het beleid uit te dragen, de spelregels te bepalen en daar naar te handelen. Investeerders zullen op basis van lange-termijn opbrengsten moeten investeren, niet alleen in de direct bij de bedrijfsmatige exploitatie behorende zaken, maar ook in de omgeving. Vertrouwen vormt daarbij de sleutel tot succes. Het vertrouwen in elkaar om de langere termijn in het oog te houden.

De structuurvisie is een ruimtelijke onderlegger voor ontwikkelingen op de lange termijn. Hiermee wordt een voor de gemeente eigen en heldere koers uitgezet. Deze koers komt niet altijd overeen met bestaande en toekomstige plankaders. Op uitvoeringsniveau is sprake van een dynamisch proces. Om op een goede wijze uitvoering te kunnen geven aan de ruimtelijke koers is derhalve sturing en flexibiliteit gewenst. Daarnaast kunnen er zich ontwikkelingen voordoen die hun weerslag hebben op (onderdelen van) de uitgezette koers, waardoor bijsturing van de koers (op onderdelen) wellicht gewenst is. Draagvlak voor de uitvoering is essentieel, zowel in maatschappelijke als in bestuurlijke zin.

De uitvoering van elk project wordt vormgegeven in drie fasen.

1. In de eerste fase wordt het initiatief beoordeeld op de wenselijkheid er een project van te maken met een bijbehorende grondexploitatie en voorbereidingskrediet.
2. In de tweede fase wordt de grondexploitatie geopend, waaruit voorbereidingskosten (onder meer ruimtelijke planvorming en juridisch-planologische verankering) worden gefinancierd.
3. Op het moment dat het project overgedragen wordt aan een uitvoerende partij, start de derde fase uitvoering, waarin voor de gemeente vooral een controlerende en beherende taak is weggelegd.

Strategische projecten die in de structuurvisie besloten liggen worden als uitvloeisel van deze structuurvisie geformuleerd als projectenveloppen die geopend kunnen worden als de tijd daar rijp voor is. Tussen projectenveloppen kunnen verbanden bestaan in termen van geld, organisatie, benodigde gegevens en tijd. Een projectenveloppe bevat:

- de omschrijving van het plangebied c.q. deelgebied;
- de doelstelling en de definitie van de projectenveloppe;
- de afhankelijkheidsrelatie met andere projecten of projectenveloppen;
- de beleidskaders waarbinnen de projectenveloppe valt;
- de benodigde gegevens en de wijze waarop de benodigde gegevens bijeen kunnen worden gebracht;
- een globaal tijdsschema;
- een financieel kader met een eerste grove indicatie van kosten en baten, van investeringen en opbrengsten;
- de betrokken partijen met hun respectieve rollen;

- een indicatie van mogelijke risico's (planologisch, maatschappelijk, technisch, financieel, organisatorisch);
- een prioriteitsstelling waar mogelijk.

De structuurvisie bevat een eerste indicatie van de strategische projecten. De verdere uitwerking van projectenveloppen wordt vastgelegd in een apart – dynamisch – document dat vooral intern door de gemeente wordt gehanteerd. In deze structuurvisie wordt als slotparagraaf van dit hoofdstuk wel expliciet aandacht besteed aan de rol van de gemeente.

### 5.2 Wijze van verankering

De Structuurvisie Hulst 2025 is opgezet als een digitaal uitwisselbaar document conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. De digitale uitwisselbaarheid maakt het noodzakelijk om – meer dan voorheen – na te denken over de wijze van verankering. Wat leggen we nu daadwerkelijk vast? In de eerste plaats is daarbij van belang te bepalen welke relevante beleidsuitspraken de structuurvisie bevat. Deze zijn overzichtelijk weergegeven in de volgende paragraaf.

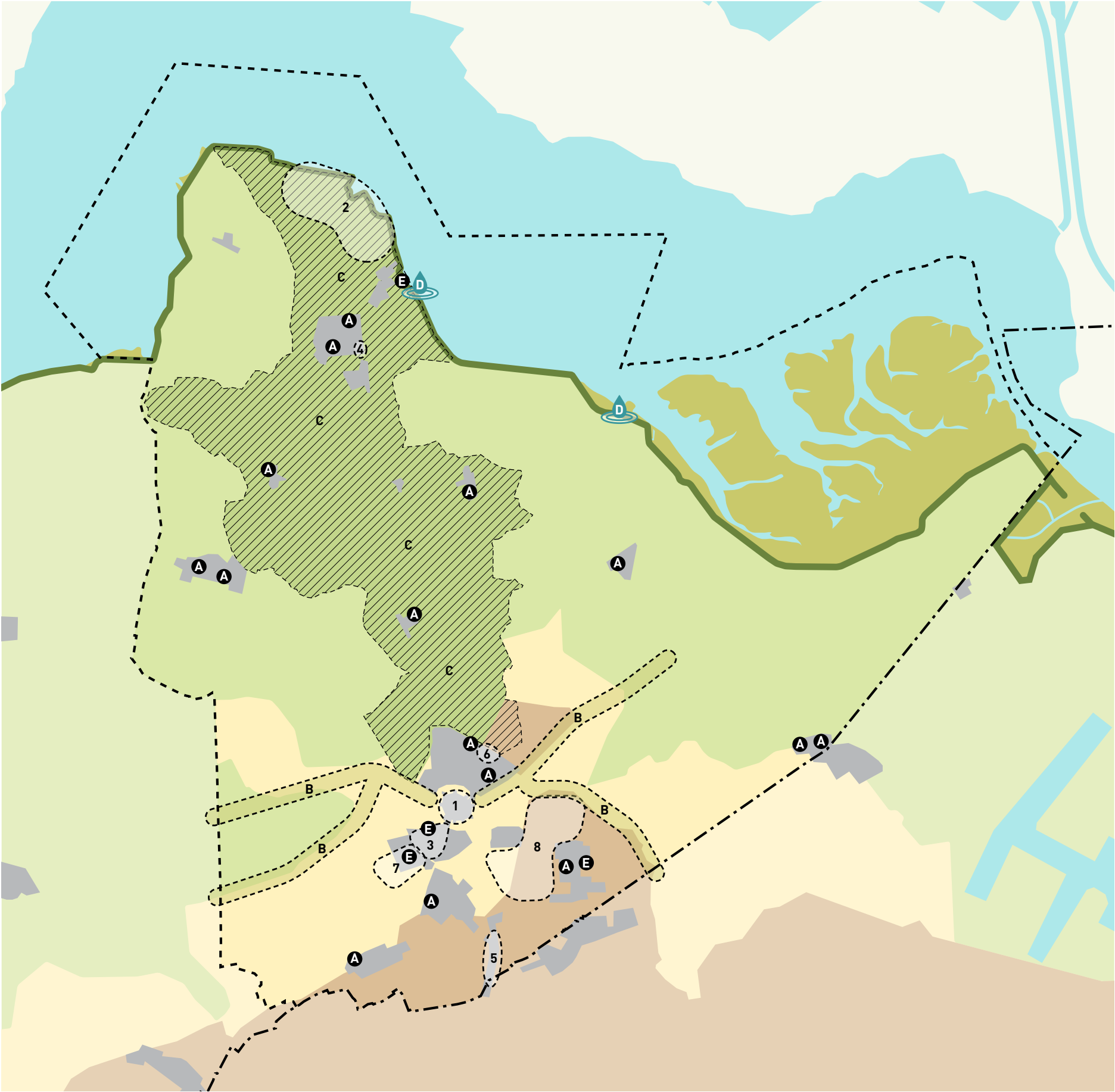
Vervolgens heeft de gemeente Hulst ervoor gekozen om niet het eindbeeld (de visiekaart) te coderen, maar de strategieën om er te komen. Dit biedt meer ruimte en flexibiliteit in de komende jaren om invulling te geven aan het gedachtegoed achter de structuurvisie, zonder dat de structuurvisie telkenmale moet worden aangepast. Elk onderdeel van het gemeentelijk grondgebied is voorzien van een strategie; in de begrenzing van elk onderdeel is bewust gekozen voor hetzij een exacte begrenzing, een indicatieve begrenzing of een figuratieve verbeelding.

Ten slotte is het van belang de kwaliteit van de uitvoering van de structuurvisie te waarborgen door in de aansturing van ruimtelijke projecten op een aantal momenten plaats in te ruimen voor een integrale afweging, niet alleen de traditionele “harde” fysieke en financieel-economische benadering, maar ook expliciete aandacht voor “zachtere” planvormingsaspecten als cultuurhistorie, landschap en sociale samenhang. Een sterkere positionering van deze planvormingsaspecten draagt ook bij aan het draagvlak voor ruimtelijke plannen, omdat er geappelleerd wordt aan voor mensen belangrijke maar moeilijk te duiden emotionele overwegingen.

### 5.3 De relevante beleidsuitspraken

In het overzicht op nevenstaande pagina worden de relevante beleidsuitspraken opgesomd die in het voorgaande de revue zijn gepasseerd. De opsomming is verdeeld in een aantal subkopjes, die de hoofddoelstellingen van de structuurvisie weergeven.





overzicht gebiedsgerichte en thematische projecten



5.4 Strategische projecten

Strategische projecten die in deze structuurvisie worden benoemd kennen een sterke ruimtelijke component. Daarmee is het palet aan strategische projecten niet volledig. De discussie rond de Hertogin Hedwigepolder en de verdere uitbouw van de haven van Antwerpen speelt zich bijvoorbeeld op (inter)nationaal vlak af en de gemeente Hulst heeft daar weinig invloed op.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsgerichte en thematische projecten. Op nevenstaande kaart worden de strategische en thematische projecten weergegeven.

5.5 De gebiedsgerichte projecten

5.5.1 Binnenstad Hulst

Hét centrale strategische project van deze structuurvisie is de profilering en uitwerking van de Binnenstad van Hulst als de “place to be”. Het strategische project heeft een meerledige doelstelling:

- De binnenstad als woonomgeving voor een verscheidenheid aan bewoners in een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- De binnenstad, ter plaatse van de gedefinieerde ontmoetingsruimte, als bezoekersdomein met publieksfuncties in de plinten, die passen bij de schaal en maat van de binnenstad;
- De binnenstad als een bruisende ambiance voor velerlei evenementen;
- De binnenstad als aantrekkelijke verblijfsruimte, zowel overdag als ’s avonds, gebruik makend van en respectvol omgaand met de historische entourage;
- De binnenstad met een geoptimaliseerde verkeerscirculatie die aansluit bij de grotere betekenis van de Nieuwe Bierkaai.

De invulling van de plintfuncties en van de woonomgeving wordt aan de markt overgelaten; gestuurd wordt enkel op het versterken van marktdruk op de plinten aan de ontmoetingsruimte en op een evenwichtige bevolkingsopbouw. Ook de verbinding van de ontmoetingsruimte via de binnentuinen wordt aan de markt overgelaten, omdat de gemeente daar geen invloed op uit kan oefenen. Evenementen die vanuit de maatschappij komen worden welwillend tegemoet getreden en voor zover mogelijk ingepast in het subsidiebeleid. De gemeente zet middelen uit de onderhoudsbudgetten in om daar waar mogelijk de verblijfsruimte aantrekkelijker te maken.

5.5.2 Gebiedsontwikkeling Perkpolder

Op het voormalig Veerplein in Perkpolder komen op een verhoogd gedeelte (terp) 250 woningen, een luxe hotel/restaurant, conferentiefaciliteiten en een wellnesscentrum. Aan de voet van het verhoogde deel komt een jachthaven met 350-500 ligplaatsen. Dit centrale gebied van Perkpolder wordt omringd door nieuwe natuur met bomen en hagen, sloten en kreken. In de westelijke Perkpolder wordt een golfresort met een 18 holes golfbaan en 200 deeltijdwoningen in een krekenlandschap ontwikkeld. In het buitendijkse deel aan de oostkant van Perkpolder komt een 75 hectare groot natuurgebied met schorren en slikken. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een marktpartij die de realisatie van de woningen op zich neemt. De uitvoering wordt wat getemporeiseerd door de situatie op de woningmarkt, maar alle voorbereidingen zijn getroffen voor realisatie.

Gebiedsgerichte projecten

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 1 | Binnenstad Hulst               |
| 2 | Gebiedsontwikkeling Perkpolder |
| 3 | De Statie                      |
| 4 | Centrum Kloosterzande          |
| 5 | Entree Kapellebrug             |
| 6 | Blaauwe Hoeve                  |
| 7 | Bedrijventerrein Hogeweg       |
| 8 | Tuin van Hulst                 |

Thematische projecten:

- |   |                                               |
|---|-----------------------------------------------|
| A | Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden |
| B | Verbeteren en vermarkten Liniezone            |
| C | Stimulering verbreding van de landbouw        |
| D | Beheersen wateropgave                         |
| E | Herstructurering verouderde bedrijfslocaties  |



### 5.5.3 De Statie

Het gebied De Statie ligt ten zuidwesten van de historische vesting Hulst en omvat het winkelgebied aan het Stationsplein, de Absdaalseweg, industrieterrein Tol-Morres en de Steensedijk. In het gebied wordt voorzien in een menging van wonen en grootschalige detailhandel. In het project wordt onder andere geprobeerd om door aanpassingen in de infrastructuur het verkeer richting Hulst beter te reguleren. Om die reden worden in de provinciale weg rond Hulst twee rotondes aangelegd. Door de aanleg van een nieuwe weg vanaf de provinciale weg richting de winkels aan het Stationsplein, worden de Absdaalseweg en het Scharnier ontlast. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, de uitvoering is in gang gezet.

### 5.5.4 Centrum Kloosterzande

De herstructurering van verzorgingshuis Antonius is alleen mogelijk als er in Kloosterzande ruimte wordt gemaakt voor de realisatie van moderne woonzorgvoorzieningen. De gemeente streeft ernaar de omgeving van het Hof te Zandeplein hiervoor te benutten, in nauwe samenspraak met de corporaties en de zorginstellingen.

### 5.5.5 Entree Kapellebrug

De N290 door Kapellebrug vormt de belangrijkste aansluiting op de Expresweg, de levensader voor autoverkeer van Hulst. De wijze waarop de doortocht door Kapellebrug op dit moment is vormgegeven, past niet bij de ontsluitingsfunctie. In nauwe samenspraak met de wegbeheerder, de provincie Zeeland, wordt een duurzaam veilige inrichting nagestreefd, waarop de doorstroming zoveel mogelijk is verzekerd. Deze aanpassingen zullen gepaard moeten gaan met een opwaardering van de aanliggende percelen, waarbij het streven is om aan het verkeer vanuit Vlaanderen al in Kapellebrug duidelijk te maken dat Hulst – met zijn eigen identiteit – nadert.

### 5.5.6 Blauwe Hoeve

De omgeving Blauwe Hoeve is de aangewezen plaats om de tweedelijnsgezondheidszorg te concentreren. Met name Curamus zal de uitvoering van dit strategisch project ter hand moeten nemen. Verplaatsing van de polikliniek die nu nog in de schil van de binnenstad zit, wordt ondersteund. De gemeente zal in samenspraak met het waterschap zorgdragen voor opwaardering van de extra ontsluiting via de Hontenissestraat.

### 5.5.7 Bedrijventerrein Hogeweg

Het bedrijventerrein Hogeweg is voor de komende decennia de centrale opvanglocatie voor goederengerichte bedrijfsactiviteiten. De eerste uitbreiding is passend in het Bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen in ontwikkeling gebracht. Het exploitatierisico is bij een marktpartij ondergebracht. Gecombineerd met de invulling van braakliggende delen en herstructurering van verouderde delen ontstaat een moderne bedrijfsomgeving.

### 5.5.8 Tuin van Hulst

In het gebied tussen Hulst en Clinge is in de afgelopen jaren de woonwijk Groote Kreek tot ontwikkeling gebracht. De verdere ontwikkeling van deze wijk is onzeker, gelet op de beperkte manifeste behoefte aan nieuwe woningen en de forse herstructureringsopgaven. Tegelijkertijd biedt de oorspronkelijke functie in het gebied, de landbouw, weinig vooruitzicht op een rendabele bedrijfsvoering. In dit strategisch project wordt gezocht naar een nieuwe economische drager die de kwaliteit van het gebied kan vermarkten. Een van de mogelijkheden daartoe is een dagrecreatieve attractie.

## 5.6 Thematische projecten

### 5.6.1 Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden

De aandacht richt zich in dit strategisch project in eerste instantie op de vroeg naoorlogse woonwijken, waar de kwaliteit van de woningvoorraad niet meer voldoet aan de woonwensen van deze tijd. Zowel de verbetering van de kwaliteit van de woningen zelf als verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving maakt deel uit van het project. De kwaliteitsverbetering zal in vrijwel alle gevallen gepaard gaan met een verdunding van de voorraad. Dit is nodig gelet op de (te) ontspannen woningmarkt en om de kwaliteit van de openbare ruimte te kunnen verbeteren, zowel in functionele zin (ruimte voor parkeren) als in beleving (groen en water). De impact van dit strategisch project gaat de reikwijdte van de gemeente Hulst te boven. Daartoe wordt enerzijds de samenwerking gezocht met de andere Zeeuws-Vlaamse gemeenten, die voor een belangrijk deel met dezelfde problematiek en met dezelfde context van de woningmarkt te maken hebben. Gedrieën wordt een gezamenlijke aanpak voorgestaan, waarvoor ondersteuning gevraagd wordt van provincie, rijk en Europa. De gedachte leeft om een pilotproject op te starten, waarbij Zeeuws-Vlaanderen als proeftuin voor de demografische ontwikkeling in landelijke gebieden in Nederland gezien wordt én als experiment-regio voor de vermindering van de barrièrewerking van de grens kan dienen.

### 5.6.2 Uitwerking Masterplan Voorzieningen

Het Masterplan Voorzieningen bevat een langetermijnvisie op voorzieningen in Zeeuws-Vlaanderen, waarin op basis van een uitgebreide inventarisatie en consultatie van zowel burgers als maatschappelijke organisaties, een voorstel is gedaan om de volgende uitgangspunten in de toekomst leidend te laten zijn in de planvorming rondom maatschappelijke accommodaties in Zeeuws-Vlaanderen:

- Steven naar evenwicht in (lokale) vraag en aanbod;
- Gemeentelijke en regionale planning en afstemming;
- Behoud van ontmoetingsfunctie op kernniveau;
- Clustering en multifunctioneel gebruik, ook op kernniveau;
- Kwalitatief goede en bereikbare voorzieningen;
- Investeren in “rendabele” voorzieningen, afstoten van niet-rendabele voorzieningen.

Dit Masterplan verdient een verdere uitwerking, met name in de vorm van een handreiking, waarin duidelijk wordt gemaakt hoe om te gaan in de besluitvorming met investeringen in nieuwe en bestaande voorzieningen. Dit mag geen blauwdruk zijn, omdat er ruimte nodig is voor maatwerk in bijzondere situaties.

### 5.6.3 Verbeteren en vermarkten Liniezone

De voormalige militaire linies vormen een landschapspatroon met vestingwerken en aarden verdedigingswerken die op strategische plaatsen in het landschap opgetrokken werden om het land te verdedigen. De linies worden beschouwd als cultureel erfgoed, waar bewoners trots op zijn. Door de samenhang te versterken en te combineren met een verduidelijking van landschapspatronen, wordt de geschiedenis op een vanzelfsprekende manier verteld. Het strategisch project is erop gericht het herstel van de linies dat reeds in gang gezet is, verder te ondersteunen. Zowel door enkele relicten te herstellen en nieuwe functies toe te voegen maar vooral door het verband van de Linies in het landschap herkenbaarder te maken.

### 5.6.4 Stimulering verbreding van de landbouw

Het gebied aangeduid als kleinschalig landschap biedt ruimte voor verbreding van activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme, educatie, natuurbeliving en zorg. Het strategisch project is erop gericht om in nauwe samenspraak met agrariërs en andere grondeigenaren de mogelijkheden van recreatieve routes, faciliteiten en nieuwe kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie, zoals bed en breakfast, te vergroten. Uitvoering is vooral voorbehouden aan bestaande agrarische bedrijven, waar wellicht een verbreding van de bedrijfsvoering plaatsvindt, maar die voor een belangrijk deel een agrarische functie behouden.

### 5.6.5 Beheersen wateropgave

De wateropgave omvat enerzijds de vergroting van de bergingscapaciteit en anderzijds de opslag van relatief schone bagger uit de grachten in Hulst en uit de waterlopen (verontreinigingsklasse 1). Deze bagger kan verwerkt worden, bijvoorbeeld in grondwallen. Voor de (tijdelijke) opslag van de bagger wordt een locatie gezocht; bij de locatiekeuze zal nagegaan moeten worden in hoeverre er sprake is van aanzienlijke milieugevolgen (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor het vergroten van de bergingscapaciteit is een analyse per watersysteemeenheid noodzakelijk.

### 5.6.6 Herstructurering verouderde bedrijfslocaties

Hulst kent enkele verouderde bedrijfslocaties. In het bedrijventerreinenprogramma is aandacht gevraagd voor maatregelen om de veroudering tegen te gaan en toe te werken naar een collectieve verantwoordelijkheid van bedrijven en gemeente voor een adequaat beheer van de fysieke omgeving. Deze maatregelen kunnen in drie gradaties worden onderscheiden: een intensivering van het beheer, een herstructurering en beperkte herinrichting van de collectieve buitenruimte en een stevigere ingreep waarbij ook bedrijfsverplaatsingen of herverkavelingen een rol spelen. Het strategisch project is erop gericht op die plekken waar thans een inefficiënt of ineffectief ruimtegebruik plaatsvindt en waar potenties liggen voor andere, beter passende vormen van bedrijvigheid in overleg te treden met de eigenaren om tot een waardevermeerdering te komen die zowel ten goede komt aan de functionaliteit van het gebruik als aan de uitstraling naar de omgeving.

### **5.7 Rol van de gemeente**

De ambities van de gemeente laten zich vooral zien in een aantal transformatie-opgaven met een forse economische en sociaalmaatschappelijke impact. En daarnaast in een sterke inzet op het vermarkten en verder ontwikkelen van de binnenstad van Hulst. Bescheidenheid is hier evenwel gepast, omdat de impact van de transformatie-opgaven dermate groot kan zijn, maar de daadwerkelijke marktdruk om de transformatie-opgaven op gang te brengen vooralsnog laag te noemen is. Zonder marktdruk en/of de inbreng van samenwerkingspartners in alle geledingen van de samenleving en in alle overheidslagen kan de gemeente Hulst het pakket aan strategische projecten niet tot stand brengen. De gemeente wil wel de rol van facilitator spelen. Daartoe is een heldere visie, vertaald in concrete uitgangspunten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu en verankerd in de daartoe geschikte instrumenten, een eerste vereiste. Daarmee wordt duidelijkheid gecreëerd voor marktpartijen die willen investeren. Investerings die de economische structuur in de breedte versterken en bijdragen aan de beleving van de ruimtelijke structuren, worden welwillend tegemoet getreden. De mogelijkheden van de gemeente om actief zelf projecten tot stand te brengen zijn gelet op de financiële positie van de gemeente beperkt. Wel worden de contacten met buurgemeenten, partners in P10 en het IGO, provincie en rijk verder aangehaald om investeringen van bedrijven en bijdragen van hogere overheden aan de regio te binden.









A photograph of a historic street scene. The foreground is a cobblestone-paved road. On the left is a three-story brick building with white window frames. On the right is a two-story stone building with white window frames and a black street lamp with three lanterns. In the center, a large, leafless tree stands behind a small white archway. The sky is overcast.

## 6. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE







## 6. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE

### 6.1 Nieuw wettelijk instrumentarium

Nadat in de voorgaande hoofdstukken de beleidslijnen zijn beschreven, wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd en hoe de kosten daarvan verdeeld moeten worden. Het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat, is door de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4, artikelen 6.12 Wro e.v.) wettelijk verankerd. Deze afdeling is van toepassing bij de (her) ontwikkeling van locaties met concrete bouwplannen dooreen marktpartij en vormt de basis voor contracten tussen de gemeente en deze partijen. In de Wro is de verplichting voor gemeenten opgenomen om kosten voor het realiseren van onrendabele investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur of natuur en landschap op exploitanten te verhalen. Aspecten die op basis van afdeling 6.4: grondexploitatie kunnen worden geregeld en vastgelegd, hebben onder andere betrekking op kwaliteitseisen, exploitatiekosten en kostenverdeling.

In Zeeland is in het Omgevingsplan Zeeland het principe van verevening geïntroduceerd. Dit principe betekent dat “een ‘rode’ ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit”. Het begrip verevening wordt ook gebruikt in handreikingen over kostenverhaal op grond van de Wro, maar niet in de wet zelf. In dit hoofdstuk wordt met verevening dan ook uitsluitend de Zeeuwse vertaling bedoeld.

Op basis van een structuurvisie kunnen op grond van de Wro bij overeenkomst financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd. Die ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan wel in de structuurvisie zijn opgenomen. Van belang is ook dat sprake is van samenhangende locaties en dat de samenhang en het profijt dat de pluslocatie heeft bij de minuslocatie is onderbouwd. Dit instrumentarium verruimt de mogelijkheid van de gemeente om kosten te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen.

Het kostenverhaal is nodig om onrendabele investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld investeringen die de leefbaarheid vergroten, natuur en landschap versterken of om infrastructuur aan te leggen. Deze bijdragen voor de onrendabele investeringen kunnen verhaald worden op bouwplannen, waarvoor een planologische procedure moet worden gevolgd. De wetgever verstaat onder deze bouwplannen (artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)):

1. De bouw van een of meer woningen;
2. De bouw van een of meer hoofdgebouwen;
3. Uitbreiding van een gebouw met 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
4. Verbouw van een of meer gebouwen voor:
  - a. woondoeleinden voor ten minste 10 woningen;
  - b. kantoor- of horecadoeleinden van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
5. De bouw van kassen (ten minste 1.000 m<sup>2</sup>).

In de wet is sprake van een verplichting tot kostenverhaal. Als de gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied vrijwillig een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente via een exploitatieplan publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. De wetgever gaat ervanuit dat de gemeente en private partijen eerst pogingen ondernemen om er minnelijk uit te komen.

Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt door de gemeente Hulst nagestreefd, omdat daarmee helderheid naar private partijen wordt gecreëerd in een vroeg stadium van het planproces. Op grond van contractsvrijheid binnen een overeenkomst kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt, hetgeen ook in het belang is van een private partij. Bij ontwikkelingen in het buitengebied worden de privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieur) zo opgesteld dat er tegelijkertijd aan de verplichting van verevening is voldaan. Daartoe worden veelal twee parallelle overeenkomsten getekend, waarvan de overeenkomst inzake verevening moet voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Verevening.

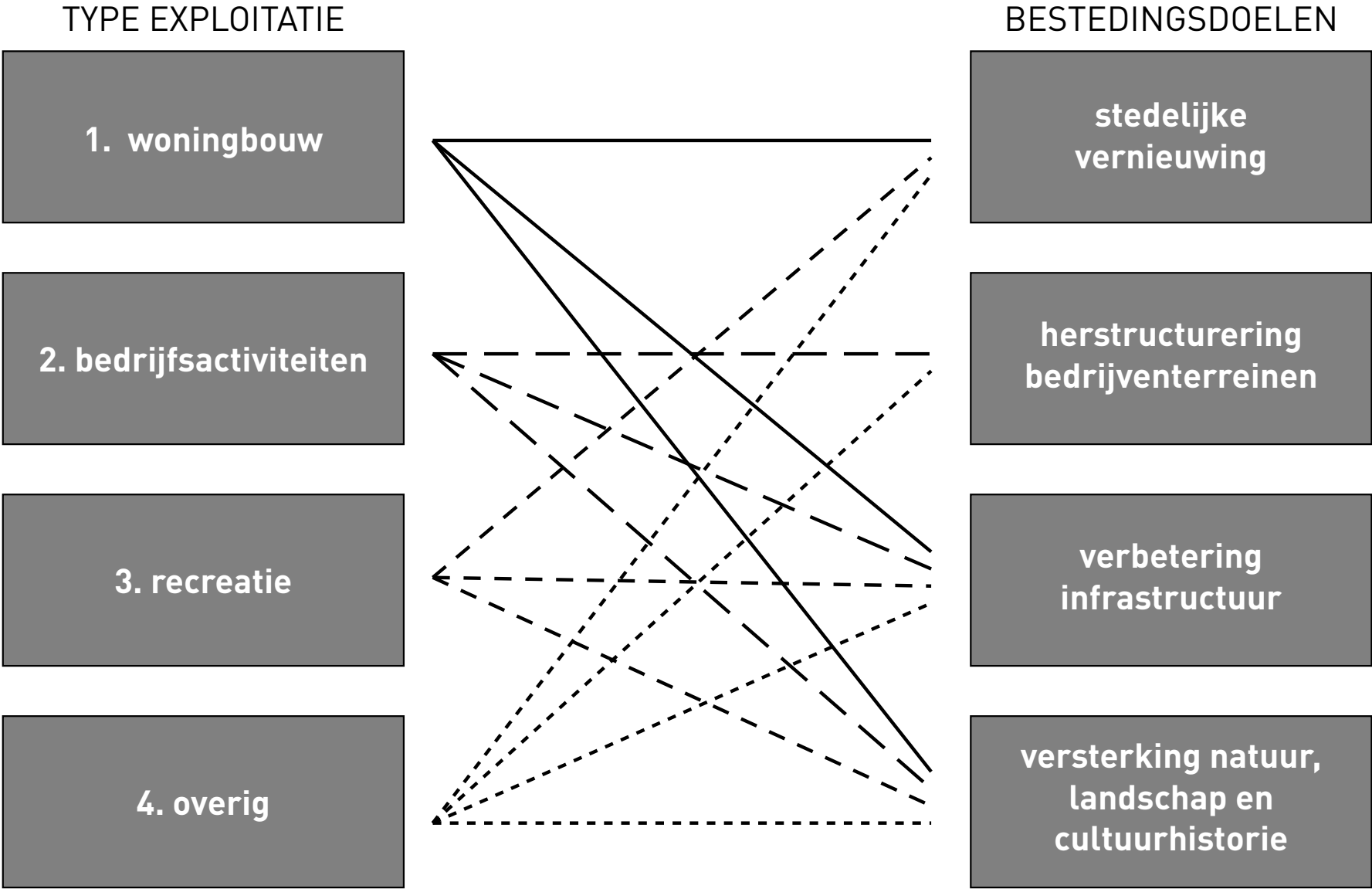
Bepaalde ontwikkelingen hebben direct een gunstig effect op een bepaald bouwplan, bijvoorbeeld de aanleg van woonstraten, buurtgroen en speelvoorzieningen. Anderen zijn indirect van invloed, zoals een ontsluitingsweg of waterberging. Kostenverhaal is hierbij vanzelfsprekend. De kosten kunnen in de desbetreffende grondexploitatie worden versleuteld. Maar er zijn ook ontwikkelingen die een concreet bouwplan overstijgen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van regionaalgroenproject of de revitalisering van bedrijventerreinen. De wet spreekt in dit geval van bovenplanse kosten en/of van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (zie artikel 6.13 lid 7 en artikel 6.24 lid 1 sub a Wro).

Bovenplanse kosten hebben betrekking op kosten die een individueel project overstijgen. De condities en programmagmogelijkheden zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Hulst wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatie-resultaten met elkaar in verband brengen en middelen uit exploitatie-overschotten kunnen gebruiken om exploitatietekorten elders te dekken. Daarbij dient wel een direct aanwijsbaar verband te zijn; dit is bijvoorbeeld het geval bij herontwikkelingen als gevolg van verplaatsingen van activiteiten.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen hebben betrekking op maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. De wet biedt de mogelijkheid om daarvoor een financiële bijdrage te vragen van particuliere initiatiefnemers door middel van fondsvorming als deze ontwikkelingen in een structuurvisie zijn vastgelegd. Door de bijdrage kan een deel van de meeropbrengsten worden ingezet voor realisatie van maatschappelijke functies. De gemeente kan met particuliere initiatiefnemers een toegesneden overeenkomst maken, waarin de fondsbijdrage ten behoeve van gewenste ontwikkelingen kan worden geregeld. Deze bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt bij plannen in het buitengebied zoveel mogelijk in lijn gebracht met het principe van verevening, teneinde geen dubbele belasting op het project te veroorzaken.

### 6.2 Toepassing op Hulst

In deze structuurvisie wordt een typering van grondexploitaties die een bijdrage kunnen leveren, geïntroduceerd, bestedingsdoelen gedefinieerd en de koppelingen daartussen gelegd. Hierna worden deze drie onderdelen uitgewerkt.



## 6. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE

### *Typering van grondexploitaties*

Op grond van de ervaring in de gemeente Hulst met grondexploitaties gedurende de afgelopen jaren worden vier typenexploitaties onderscheiden die zouden kunnen bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze typering moet in relatie gezien worden met de definitie van bouwplannen zoals hiervoor omschreven in paragraaf 6.1.

Het gaat om:

1. exploitaties waarin woningbouw (één of meer woningen) mogelijk wordt gemaakt;
2. exploitaties waarin 'bedrijfsactiviteiten' (inclusief perifere detailhandel) en/of de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen mogelijk worden gemaakt;
3. exploitaties waarin eenheden verblijfsrecreatie of dagrecreatieve voorzieningen mogelijk worden gemaakt;
4. overige exploitaties, bijvoorbeeld exploitaties gericht op de herontwikkeling van winkelcentra, op de oprichting van maatschappelijke en zorgvoorzieningen en van voorzieningen voor de opwekking van energie. Daaronder zijn niet begrepen exploitaties van agrarische bedrijven die betrekking hebben op wijzigingen in het bouwblok, de bouw van een schuur, loods of bedrijfswoning, het realiseren van nieuwe economische dragers e.d.

### *Definitie van bestedingsdoelen*

Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen kan een bijdrage gevraagd worden? Hiervoor wordt een koppeling gelegd met de relevante beleidsuitspraken (paragraaf 5.3) en de strategische projecten (paragraaf 5.4).

1. Stedelijke vernieuwing, waaronder:
  - a. verdunning van de woningvoorraad in daarvoor geschikte gebieden;
  - b. verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving;
  - c. verbetering c.q. realisatie van woonzorgzones en/of zorgsteunpunten;
  - d. clustering van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de directe nabijheid van het sociale dorpshart;
  - e. aanbod van een toegankelijk en op korte afstand bereikbaar sportaanbod tegen een betaalbare prijs.
2. Herstructurering van bedrijventerreinen, waaronder:
  - a. selectieve en doelgerichte revitalisering van verouderde bedrijfslocaties;
  - b. verplaatsing van bedrijven uit dorpen die daar naar aard, omvang en/of milieubelasting niet meer passen;
  - c. verplaatsing van niet-agrarische bedrijven uit het agrarisch gebied die daar naar aard, omvang en/of effecten op de agrarische sector niet meer passen.
3. Verbetering van de infrastructuur, waaronder:
  - a. bijdragen aan investeringen in (aansluitingen op) hoofdinfrastructuur in de gemeente;
  - b. bijdragen aan infrastructurele projecten waardoor de verkeersveiligheid wordt vergroot (onder meer vrijliggende fietspaden, terugdringen van sluipverkeer op plattelandswegen);
  - c. bijdragen aan infrastructurele projecten voor fietsers en voetgangers, waarmee het gebruik van ongemotoriseerde vervoersmiddelen wordt bevorderd.

4. Versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie, waaronder:
  - a. bijdragen aan de verdere realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zowel inrichting als beheer;
  - b. inpassing dan wel versterking van de voormalige militaire linies als cultuurhistorische structuur van bovenregionale betekenis;
  - c. natuurvriendelijke inrichting en beheer van waterbergingsgebieden en ecologische verbindingzones;
  - d. aanleg en beheer van substantiële groenprojecten, waaronder de ontwikkeling van boscomplexen.

### *Koppeling tussen typen grondexploitaties en bestedingsdoelen*

Noch in de Wro, noch in de kamerstukken zijn de begrippen "bovenplanse kosten" en "bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen" gedefinieerd. Vanuit de redelijkheid en billijkheid heeft de gemeente Hulst getracht een relatie te leggen tussen de typen grondexploitaties die een bijdrage leveren en de bestedingsdoelen waarvoor de bijdrage bedoeld is. Het leggen van logische koppelingen tussen de exploitaties en de bestedingsdoelen heeft meerwaarde. De ervaring leert dat de bereidheid om bij te dragen sterk wordt vergroot als degene die de bijdrage moet leveren ook achter het bestedingsdoel staat dan wel voordeel ziet in de uitvoering van de bestedingsdoelen.

Om die reden kiest de gemeente Hulst ervoor uitgangspunten over de mate waarin bijdragen uit de verschillende typen exploitaties kunnen worden benut voor de verschillende bestedingsdoelen vast te leggen in deze structuurvisie. In het schema zijn de logische relaties weergegeven. Daarnaast maakt de gemeente Hulst gebruik van het door de provincie Zeeland geïnitieerde en door alle Zeeuwse gemeenten geaccepteerde instrument van verevening. Het vereveningsprincipe is uitsluitend van toepassing op diverse niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toepassing van het principe en conformeren zich daarbij aan de Handreiking verevening, die door de provincie Zeeland is opgesteld. In specifieke omstandigheden kan daarbij in overleg met de provincie maatwerk worden geleverd.

Daarmee wordt op strategisch niveau voldoende basis gelegd voor kostenverhaal en verevening. Gelet op de beperkte marktdruk wordt het thans niet opportuun geacht, hoogten van bijdragen vast te leggen. Veeleer gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers om zoveel mogelijk rechtstreekse koppelingen te maken in de vorm van bovenplanse kosten. De hoogte van de bijdragen uit grondexploitaties en de diverse bestedingsdoelen zullen dan ook per geval nader worden geconcretiseerd. Periodiek wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop inkomsten uit exploitaties zijn verdeeld over de verschillende bestedingsdoelen, teneinde willekeur te voorkomen. In de structuurvisie wordt nog geen uitspraak gedaan over de mate waarin de gemeente ook actief financieel participeert in strategische projecten. De mate waarin actief grondbeleid wordt gevoerd, is sterk afhankelijk van de casus, van de financiële positie van de gemeente en van de mate waarin partners garant staan. In geval gekozen wordt voor actief grondbeleid, neemt de gemeente het gebruik van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten mee in de overweging.









A photograph of a Gothic church with large trees in the foreground and the word 'BIJLAGEN' overlaid. The church features large, ornate Gothic windows and a dark roof. Two large, leafless trees stand in the foreground on a green lawn. The word 'BIJLAGEN' is written in white capital letters across the center of the image.

# BIJLAGEN







# BIJLAGE 1: OVERZICHT RIJKSMONUMENTEN

## Beschermde monumenten als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988

| nummer     | adres (alfabetisch)     | plaats (alfabetisch) | korte omschrijving                                                                 |
|------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| CLINGE     |                         |                      |                                                                                    |
| 509697     | 's-Gravenstraat 167     | Clinge               | pastorie                                                                           |
| 509698     | 's-Gravenstraat 167     | Clinge               | tuin bij pastorie                                                                  |
| 509699     | 's-Gravenstraat bij 167 | Clinge               | baarhuisje                                                                         |
| 509696     | 's-Gravenstraat 169     | Clinge               | kerk                                                                               |
| 45653      | Clinge, Koolzaadweg     | Hulst                | terrein waarin overblijfselen van het kasteel Maelstede (ondergronds monument !!!) |
| GRAAUW     |                         |                      |                                                                                    |
| 509700     | Dorpsstraat 50          | Graauw               | kerk                                                                               |
| 22793      | Oude Graauwsedijk 25    | Graauw               | "Zwaantjeshof"                                                                     |
| HEIKANT    |                         |                      |                                                                                    |
| 509687     | Julianastraat 16        | Heikant              | kerk                                                                               |
| 509689     | Julianastraat bij 16    | Heikant              | processiegang                                                                      |
| 509688     | Julianastraat 18        | Heikant              | pastorie                                                                           |
| HENGSTDIJK |                         |                      |                                                                                    |
| 22219      | Kerkstraat 6            | Hengstdijk           | kerk                                                                               |
| HULST      |                         |                      |                                                                                    |
| 22738      | Broodmarkt 4            | Hulst                | breed dwarspand met gevel onder zadeldak                                           |
| 509701     | Carmelweg 2             | Hulst                | klooster                                                                           |
| 22739      | Gentsestraat 1          | Hulst                | pand onder zadeldak                                                                |
| 22740      | Gentsestraat 3          | Hulst                | dubbelbeukig pand                                                                  |
| 22742      | Gentsestraat 6          | Hulst                | pand                                                                               |
| 22743      | Gentsestraat 10         | Hulst                | pand                                                                               |
| 22744      | Gentsestraat 12         | Hulst                | pand                                                                               |
| 22745      | Gentsestraat 14         | Hulst                | pand                                                                               |
| 22746      | Gentsestraat 18         | Hulst                | pand                                                                               |
| 22747      | Gentsestraat 20         | Hulst                | pand                                                                               |
| 22741      | Gentsestraat 21         | Hulst                | pand                                                                               |
| 22748      | Gentsestraat 22         | Hulst                | pand met rechte gevel                                                              |
| 22749      | Gentsestraat 24         | Hulst                | pand met rechte gevel                                                              |
| 22750      | Gentsestraat 28 en 30   | Hulst                | dubbelbeukig gebouw                                                                |
| 22753      | Grote Markt 2           | Hulst                | hoekpand                                                                           |
| 22754      | Grote Markt 4           | Hulst                | fors dwarspand                                                                     |
| 22755      | Grote Markt 6           | Hulst                | hoekpand                                                                           |
| 509702     | Grote Markt 11          | Hulst                | stadsvilla                                                                         |
| 22756      | Grote Markt 14          | Hulst                | pand                                                                               |
| 22751      | Grote Markt 15          | Hulst                | refugiehuis Baudelo                                                                |
| 22752      | Grote Markt 21          | Hulst                | raadhuis                                                                           |
| 22757      | Grote Markt 24          | Hulst                | zeer breed onderkelderd pand                                                       |
| 22758      | Houtmarkt 9             | Hulst                | dwarspand met rechte gevel                                                         |
| 22759      | Korte Nieuwstraat 5     | Hulst                | onderkelderd dwarspand                                                             |
| 22760      | Korte Nieuwstraat 7     | Hulst                | onderkelderd dwarspand met hoge pui                                                |
| 22761      | Lange Bellingstraat 2   | Hulst                | fors onderkelderd pand                                                             |
| 22762      | Lange Bellingstraat 4   | Hulst                | verdiepingloos dwarspand                                                           |
| 22763      | Lange Nieuwstraat 30    | Hulst                | fors hoekpand met dwarspand (monument is gesloopt !!!)                             |
| 22764      | Steenstraat 1           | Hulst                | onderkelderd pand met trapgevel                                                    |
| 22778      | Steenstraat 2           | Hulst                | RK kerk H. Willibrordus                                                            |
| 22765      | Steenstraat 3           | Hulst                | pand met trapgevel                                                                 |
| 22766      | Steenstraat 5           | Hulst                | onderkelderd dwarspand                                                             |
| 22767      | Steenstraat 7           | Hulst                | onderkelderd pand                                                                  |
| 22768      | Steenstraat 9           | Hulst                | dwarspand                                                                          |





|        |                      |       |                                               |
|--------|----------------------|-------|-----------------------------------------------|
| 22769  | Steenstraat 11       | Hulst | dwarspand                                     |
| 22779  | Steenstraat 12 en 14 | Hulst | hoekpand                                      |
| 22770  | Steenstraat 19       | Hulst | pand                                          |
| 22780  | Steenstraat 20       | Hulst | pand                                          |
| 22781  | Steenstraat 22       | Hulst | pand                                          |
| 22771  | Steenstraat 23       | Hulst | dwarspand                                     |
| 22782  | Steenstraat 24       | Hulst | pand                                          |
| 22772  | Steenstraat 25       | Hulst | pand                                          |
| 22783  | Steenstraat 26       | Hulst | dwarspand                                     |
| 22773  | Steenstraat 27       | Hulst | huis                                          |
| 22784  | Steenstraat 28       | Hulst | pand refugie Ter Duinen                       |
| 22774  | Steenstraat 29       | Hulst | pand                                          |
| 22785  | Steenstraat 30       | Hulst | pand                                          |
| 22775  | Steenstraat 31       | Hulst | pand                                          |
| 22776  | Steenstraat 33       | Hulst | dwarspand                                     |
| 22777  | Steenstraat 37       | Hulst | landhuis                                      |
| 22795  | Tolweg 115           | Hulst | boerenhoeve                                   |
| 509691 | Zoutestraat bij 45   | Hulst | begraafplaats                                 |
| 509692 | Zoutestraat bij 45   | Hulst | grafmonument                                  |
| 509693 | Zoutestraat bij 45   | Hulst | begraafplaats                                 |
| 509694 | Zoutestraat bij 45   | Hulst | toegangshek begraafplaats                     |
| 22733  | n.v.t.               | Hulst | Bolwerkspoort                                 |
| 22734  | n.v.t.               | Hulst | Begijnpoort                                   |
| 22735  | n.v.t.               | Hulst | Dubbele poort                                 |
| 22736  | n.v.t.               | Hulst | Gentsepoort                                   |
| 22737  | n.v.t.               | Hulst | stadsmolen op een van de noordelijke bastions |
| 22786  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |
| 22787  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |
| 22788  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |
| 22789  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |
| 22790  | n.v.t.               | Hulst | vestingwal verdedigingsstelsel                |
| 22791  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |
| 22792  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |
| 22794  | n.v.t.               | Hulst | perceel vm. verdedigingsstelsel               |

KLOOSTERZANDE

|        |                                                  |               |                               |
|--------|--------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| 22220  | Groenendijk 2                                    | Kloosterzande | open standerdmolen            |
| 509217 | kerk en pastorie, bestaande uit 509218 en 509219 |               |                               |
| 509219 | Groenendijk 38                                   | Kloosterzande | rk-pastorie                   |
| 509218 | Groenendijk 40                                   | Kloosterzande | rk-kerk met fronttoren        |
| 509221 | Hof te Zandeplein 1                              | Kloosterzande | gemeentehuis met dienstwoning |
| 22221  | Hof te Zandeplein 11                             | Kloosterzande | pand                          |
| 22222  | Hof te Zandeplein 11                             | Kloosterzande | fragmenten tombe in muur      |
| 22223  | Hof te Zandeplein ong.                           | Kloosterzande | inrijhek                      |
| 22224  | Hof te Zandeplein ong.                           | Kloosterzande | vm. koetshuis                 |
| 22225  | Hof te Zandeplein ong.                           | Kloosterzande | pomp                          |
| 22226  | Willem de Zwijgerlaan 2                          | Kloosterzande | NH Kerk                       |

# BIJLAGE 1: RIJKSMONUMENTEN

|               |                                                                                                        |               |                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|
| KUITAART      |                                                                                                        |               |                                              |
| 22228         | Frederik Hendrikstraat 75                                                                              | Kuitaart      | molen                                        |
| 521000        | Frederik Hendrikstraat 75a                                                                             | Kuitaart      | maalderij en smalspoor bij molen Vogelzicht  |
| 22227         | Meerdijk 5                                                                                             | Kuitaart      | huis Lettenburg                              |
| LAMSWAARDE    |                                                                                                        |               |                                              |
| 509207        | complex van klooster, kleuterschool en lagere school voor meisjes, bestaande uit nrs. 509208 en 509209 |               |                                              |
| 509208        | Achterstraat 25                                                                                        | Lamswaarde    | lagere school voor meisjes                   |
| 509209        | Achterstraat 27 en 27a                                                                                 | Lamswaarde    | klooster (Theresiagesticht) en kleuterschool |
| 22230         | Jacobus de Waalstraat 8                                                                                | Lamswaarde    | boerenhoeve                                  |
| 513124        | Jacobus de Waalstraat 8                                                                                | Lamswaarde    | bakhuis                                      |
| 509223        | Jacobus de Waalstraat 23                                                                               | Lamswaarde    | kerk en toren                                |
| 22229         | Roverbergsedijk 19                                                                                     | Lamswaarde    | schuur                                       |
| OSSENISSE     |                                                                                                        |               |                                              |
| 509204        | Pastorie c.s., bestaande uit 509205 en 509206                                                          |               |                                              |
| 509205        | Dorpsstraat 10                                                                                         | Ossenisse     | rk-pastorie                                  |
| 509206        | Dorpsstraat 10                                                                                         | Ossenisse     | klein houten bijenhuis                       |
| SINT JANSTEEN |                                                                                                        |               |                                              |
| 22796         | Hoofdstraat 4                                                                                          | Sint Jansteen | kerk H. Johannes de Doper                    |
| 509703        | Hoofdstraat 6                                                                                          | Sint Jansteen | pastorie                                     |
| VOGELWAARDE   |                                                                                                        |               |                                              |
| 22231         | Rapenburg 49                                                                                           | Vogelwaarde   | kerk                                         |
| 509222        | Sasdijkweg 7                                                                                           | Vogelwaarde   | villa bij boerderij (Pauwhof)                |
| WALSOORDEN    |                                                                                                        |               |                                              |
| 509220        | Eeckseweg 3                                                                                            | Walsoorden    | sluis in dijk                                |





