Omgevingsvisie “Land van Hulst 2050”.

Notitie
Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Hulst, Januari 2026

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1 Algemeen 3
   1.2 Leeswijzer 3
2. Zienswijzen 4
   2.1 Ingediende zienswijzen 4
   2.2 Ontvankelijkheid 4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen 5
   3.1 Beantwoording zienswijzen 5
   3.4 Samenvatting wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 17
4. Ambtshalve wijzigingen 19

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerp “Omgevingsvisie Land van Hulst” heeft van 12 november tot en met 23 december 2025 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn zeven zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling van de visie worden doorgevoerd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn hierna weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van de visie.
Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in de nota daarom aangeduid met het zaaknummer.

zaaknummer	datum	ontvankelijk	indiening
938667	17 november 2025	Ja	E-formulier
954987	18 december 2025	Ja	E-formulier
955180	19 december 2025	Ja	Aangetekende post
955843	20 december 2025	Ja	E-formulier
955899	21 december 2025	Ja	E-formulier
956558	22 december 2025	Ja	E-formulier
956899	23 december 2025	Ja	E-formulier

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

3.1 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Inhoud zienswijze	Reactie	Leidt tot wijziging
938667	a. De indiener van de zienswijze geeft aan dat naar zijn inzicht het thema straling als ziekmakende milieufactor niet is opgenomen. De ingediende tekstvoorstellen, zoals eerder ingediend op 21 februari 2021, zijn niet verwerkt. Hierbij wordt verzocht om het thema straling in de Omgevingsvisie op te nemen in de paragrafen over milieu en wonen. Zij verwijzen hierbij naar de formulering zoals die is opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie. Het betreft een stichting die zich inzet voor burgers die gezondheidsklachten ondervinden als gevolg van elektromagnetische velden. Deze niet-natuurlijke elektromagnetische velden worden veroorzaakt door draadloze communicatiesystemen. b. Zij geven een aantal punten aan die van belang zijn voor de thema's Wonen en Gezonde leefomgeving.	a. Als gemeente erkennen wij het thema straling als milieufactor en het belang van aandacht voor dit onderwerp. Het thema dient dan ook onderdeel uit te maken van onze Omgevingsvisie. Het tekstvoorstel zoals dat in de Provinciale Omgevingsvisie is opgenomen, zal worden verwerkt in de Hulsterse Omgevingsvisie. b. De door de indiener ingediende punten zijn niet van toepassing op de Omgevingsvisie, maar betreffen uitwerkingen van programma's of beleid. Bij de verdere uitwerking hiervan kan worden bepaald welke uitgangspunten voor onze gemeente van toepassing worden verklaard.	Leidt tot wijziging van het tekstuele gedeelte.
954987	a. De indiener geeft aan dat de zienswijze met name betrekking heeft op de vele woningbouwverzoeken in de gemeente Hulst, en in het bijzonder op de ontwikkeling aan de Roskamstraat en omgeving. Volgens de indiener staan de woningbouwplannen niet in verhouding tot de behoefte. b. Indiener stelt dat de groeiambitie passend is als middel voor het behoud van voorzieningen, mits nieuwbouw aansluit op aantoonbare vraag, vooral voor specifieke woningtypen. De visie	a. In de visie wordt een stip op de horizon beschreven waarin de gemeente, samen met onze buurgemeenten en de provincie, streeft naar een omslag in Zeeuws-Vlaanderen. Dit is een ambitie en dient niet verward te worden met een reeks woningbouwplannen. Nieuwe woningbouwplannen dienen aan te sluiten bij de behoefte van de markt. b. We begrijpen de zorg over achterblijvende woningen die leeg komen te staan. Deze zorg erkent de gemeente ook in de Omgevingsvisie. We zetten sterk in op het behoud, de verduurzaming en	Leidt niet tot wijziging van de Omgevingsvisie.

	geeft echter niet aan hoe wordt omgegaan met achterblijvende woningen aan het eind van de verhuisketen, die niet meer aansluiten bij de behoeften en leeg komen te staan.	kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Er moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de kwaliteitsverbetering van de bestaande relatief oude woningvoorraad. De bouw van nieuwe woningen dient dan ook aan te sluiten op de behoefte. Door de bouw van bijvoorbeeld nultredenwoningen ontstaan er meer verhuisbewegingen dan bij de bouw van starterswoningen.	
	c. De regionale ambitie om het aantal inwoners te laten stijgen, kan volgens de indiener alleen voortkomen uit migratie. Hiervoor zijn, naast woningen, ook aspecten als werkgelegenheid, voorzieningenniveau en sociale binding van belang. Aangezien Hulst op deze aspecten landelijk niet hoog scoort, is de vraag of de gewenste groei van het aantal inwoners daadwerkelijk zal plaatsvinden.	c. Werkgelegenheid, onderwijs en voorzieningen zijn belangrijke pijlers voor een goed woonmilieu. Groei is een middel om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in een gebied te versterken. Dat is – gezien de demografische ontwikkelingen – vooral mogelijk door migratie. Daarbij is juist aandacht voor sociale binding: we zoeken manieren om jongere huishoudens langer aan ons te binden. Deze groei is niet één op één vertaald naar woningbouwlocaties.	
	d. Indiener is van mening dat de omgevingsvisie prioriteit geeft aan herstructurering en inbreiding boven uitbreiding bij woningbouw. Er zijn nog voldoende geschikte locaties binnen deze categorieën. Het uitbreidingsplan ‘Roskamstraat en omgeving’ in Sint Jansteen wordt niet verwacht nodig te zijn en hoort daarom niet als ontwikkellocatie in de visie opgenomen te worden. Daarbij zou het bouwen gefaseerd moeten gebeuren, met vergevorderde plannen op herstructureringslocaties, afgestemd op de woningbehoefte. In Sint Jansteen zijn hiervoor onder meer ‘De Kroon’ en Brouwerijstraat/Heerstraat geschikt.	d. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt gewerkt volgens de volgorde herstructureren – inbreiden – uitbreiden. Deze aanpak is opgenomen in de omgevingsvisie. Momenteel zijn er meerdere herstructureringsopgaven in ontwikkeling. Dat wil niet zeggen dat alle kwalitatieve behoefte kan worden opgelost bij herstructurerings- of inbreidingslocaties. Conform de Regiovisie is uitbreiding in deze tijd ook noodzakelijk. Verder is het onduidelijk naar welk plan indiener verwijst bij de Brouwerijstraat/Heerstraat.	

	e. Woningbouw wordt in de visie per kern bekeken, maar de indiener is van mening dat kernen zoals Sint Jansteen en Hulst samen moeten worden beschouwd. Hulst zou al plannen hebben voor 500 woningen, terwijl Sint Jansteen dichtbij ligt en dezelfde markt bedient. Daarom is het onnodig om daar nog eens 150 woningen op een uitbreidingslocatie toe te voegen. Plannen voor 175 woningen aan de Roskamstraat zijn gepresenteerd, maar nog niet goedgekeurd. Vanwege gebrek aan behoefte wordt voorgesteld de locatie niet in de omgevingsvisie op te nemen. f. Bij de aanwijzing van de ontwikkellocatie zou onvoldoende rekening zijn gehouden met het karakter van Sint Jansteen als 'Wonen in het landschap'. Het dorp heeft een stervormige structuur met groene inprikkers die woningen aan het groen laten grenzen. Het plan 'Roskamstraat en omgeving' bouwt deze groene zones vol, waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast en de oostzijde een harde grens krijgt met de N290. Dit doet afbreuk aan de identiteit en eigenheid van het dorp. g. De locatie van het plan 'Roskamstraat' grenst aan een natuurgebied en heeft veel natuurlijke waarde. Bebouwing zou de verbinding tussen bosgebieden verstoren, zoals de Zeeuwse Bosvisie aangeeft. Volgens de indiener is de gemeenteraad kritisch over bouw die de natuur schaadt; daarom zou de natuurimpact zwaar moeten meewegen bij het besluit over het plan 'Roskamstraat en omgeving'.	e. In de omgevingsvisie is vastgelegd dat niet uitsluitend per kern wordt gekeken, maar dat de woningbouwmogelijkheden in elke kern worden gestimuleerd. Om deze stimulering vorm te geven, wordt het bestaande woningaanbod geanalyseerd en vastgesteld welke woningtypen ontbreken of waar een tekort aan is. Dit is niet primair gebaseerd op een verzorgingsgebied of een specifiek segment van de woningmarkt. f. Binnen de strategie 'ontwikkelen' zijn locaties opgenomen waarvoor het college reeds een positief standpunt heeft ingenomen op basis van het principeverzoek. Opname in de visie houdt in dat de gemeente voor deze locatie bereid is op constructieve wijze mee te denken over eventuele veranderingen of ontwikkelingen. Nadere uitwerking en invulling dient nog plaats te vinden. De discussie omtrent de locatie, landschappelijke inpassing of stedenbouwkundige structuur valt niet binnen het kader van de omgevingsvisie. g. Zoals vermeld in de bovenstaande beantwoording valt de discussie omtrent de locatie niet binnen de scope van de omgevingsvisie. Inbreng over het plan kan plaatsvinden via het separate participatietraject van het plan Roskamstraat.	

	h. Indiener verzoekt alle uitbreidingslocaties zonder ruimtelijke procedure uit de omgevingsvisie te halen, met nadruk op het principe ‘inbreiding gaat vóór uitbreiding’. De uitbreidingslocatie ‘Roskamstraat en omgeving’ zou niet als ontwikkellocatie moeten blijven staan, omdat er al voldoende woningbouwplannen zijn aan de zuidkant van Hulst en er geen aantoonbare behoefte is aan uitbreiding in Sint Jansteen.	h. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de bovenstaande beantwoording met de aanvulling dat voor elke ontwikkeling een aparte planologische procedure gevolgd dient te worden, waarbij de haalbaarheid en behoefte dient te worden onderbouwd. De inhoudelijke discussie over het bouwplan valt niet binnen de scope van de omgevingsvisie.	
955180	a. De brancheorganisatie voor groen, grond en infra benoemt in de zienswijze de werkzaamheden die zij uitvoeren en de belangen die zij behartigen in deze sector. b. De brancheorganisatie vraagt erkenning van het bestaansrecht van alle (lid)bedrijven in het buitengebied en een passende inpassing van omgevingswaarden. Deze bedrijven dragen volgens hen bij aan natuur, landschap, economie, circulaire economie en duurzaam hergebruik van agrarische bebouwing. c. Zij geven aan dat de ligging van deze bedrijven in het buitengebied essentieel is vanwege hun activiteiten en klantlocaties. In de visie wordt een transformatie van de landbouw beoogd. De brancheorganisatie is van mening dat dit kan, maar niet zonder de inbreng en participatie van deze bedrijven. d. Indiener vraagt om mogelijkheden voor ontwikkeling, uitbreiding en nieuwvestiging van deze bedrijven in het buitengebied. Het behouden van deze bedrijven in het buitengebied voorkomt hinder en ongeschikte	a. Voor kennisgeving aangenomen. b. De gemeente erkent het bestaansrecht van de (lid)bedrijven. c. Als gemeente ondersteunen wij de gedachte dat de aangesloten bedrijven die aan het buitengebied zijn gebonden, hier goed zijn situeert en toekomstbestendig blijven. Wij stellen participatie van deze bedrijven bij wijzigingen in het landelijk gebied die betrekking hebben op de bedrijfsvoering op prijs. d. Kleinschalige uitbreiding van locatie gebonden bedrijven kan worden gefaciliteerd zolang dit bijdraagt aan het toekomstbestendig maken van het bedrijf of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Denk hierbij onder andere aan een	De zienswijze leidt tot wijziging van het tekstuele gedeelte van de Omgevingsvisie.

	verkeerssituaties, aangezien industrieterreinen en ontsluitingswegen niet geschikt zijn voor hun machines.	innovatieslag of verduurzaming. Het initiatief moet passen binnen de geldende Provinciale kaders en milieuaspecten. Per initiatief wordt getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving. De omgevingsvisie wordt aangevuld op dit punt.	
	e. De brancheorganisatie vraagt erkenning van het bestaansrecht van deze bedrijven in het buitengebied en opname daarvan in de omgevingsvisie. Daarnaast is de bereikbaarheid van bedrijfslocaties essentieel. Zij verzoeken de gemeente bij aanleg, wijziging of onderhoud van ontsluitingswegen rekening te houden met het materieel van deze bedrijven.	e. De gemeente erkent het bestaansrecht en de benodigde bereikbaarheid van deze bedrijven, maar andere brancheorganisaties zijn eveneens niet opgenomen in de omgevingsvisie. Beheer en onderhoud van dit netwerk zijn afhankelijk van de wegbeheerder en behoren niet tot de scope van de omgevingsvisie.	
	f. Indiener geeft aan dat de brancheorganisatie verantwoordelijkheid neemt als het gaat om landbouwverkeer, milieueffecten, natuur, biodiversiteit, energie, duurzaamheid en circulariteit (circulaire economie). De brancheorganisatie geeft aan dat zij een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de transitie naar een circulaire economie, die voor alle sectoren veranderingen in productie en logistiek vraagt. Zij geven hierbij de volgende uitdagingen aan: • de optimalisatie van de inzet van energie en grondstoffen • ketensamenwerking en het sluiten van kringlopen • zoeken naar andere productieprocessen en verdienmodellen.	f. De gemeente erkent de verantwoordelijkheid van de brancheorganisatie op het gebied van de genoemde thema's.	
	g. Zij verzoeken de gemeente om expliciete toelating en benoeming van (buiten)opslagmogelijkheden, tevens voor energieopwekking. Veel bedrijven investeren in	g. Voldoende (buiten)opslagmogelijkheden behoren niet tot de scope van de omgevingsvisie, maar worden verder uitgewerkt in het omgevingsplan. Dit	

	duurzame energie om zelfvoorzienend te worden. Ook waterstofproductie in combinatie met windmolens is een mogelijke ontwikkeling.	geldt tevens voor opslagmogelijkheden voor energieopwekking.	
955843	a. Bewoners uit de omgeving van de Roskamstraat dienen gezamenlijk een zienswijze/bezwaar in op de Omgevingsvisie Land van Hulst 2050, met name gericht op het voorgenomen ontwikkelingsplan Roskamstraat te Sint Jansteen, zoals gepresenteerd op 4 december in De Warande. Volgens de indiener is de voorgestelde ontwikkeling onzorgvuldig voorbereid en te beperkt gericht op een deelgebied. Er ontbreekt een totaalvisie voor Roskamstraat/Brouwerijstraat en een duidelijke prioritering door de gemeente. De onderbouwing is tegenstrijdig aan het gemeentelijke en provinciale beleid. b. De indiener stelt dat de omgevingsvisie benadrukt dat woningbouw moet aansluiten bij de demografische realiteit, leegstand moet voorkomen en kwaliteit boven kwantiteit moet stellen. Regionale afspraken vereisen dat uitbreiding gebaseerd is op de werkelijke woningbehoefte. Volgens de indiener is er in Sint Jansteen en omgeving sprake van structurele leegstand, beperkte vraag naar uitbreiding en een behoefte aan doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad, niet aan grootschalige nieuwbouw. c. Hoofdstuk 3.6 van de Omgevingsvisie stelt dat woningbouw moet aansluiten bij de werkelijke behoeften en vooral doorstroming moet bevorderen. Er ontbreekt een duidelijke aanpak voor vrijkomende oudere woningen. Groeiambities zijn niet kwantitatief	a. Deze zienswijze gaat in op de planvorming en procedure van een specifiek bouwplan, wat geen betrekking heeft op de inhoud van de Omgevingsvisie. b. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 954987 lid b, c, e en f. c. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 954987 lid b.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van de Omgevingsvisie.

	onderbouwd, terwijl demografische gegevens wijzen op een sterfteoverschot en bevolkingsafname. De gemeente plant circa 1500 nieuwe woningen, wat kan leiden tot extra leegstand en verloedering. De huidige leegstand (7%) en lange verkooptijden in Zeeuws-Vlaanderen onderstrepen dat gerichte woningbouw op daadwerkelijke vraag nodig is om doorstroming en woonkwaliteit te verbeteren. d. Volgens de indiener worden de woningen in het plan Roskamstraat toegevoegd zonder een onderliggende behoefteanalyse, wat in strijd zou zijn met de omgevingsvisie en provinciale kaders. Dit leidt tot onvoldoende onderbouwing en het risico op bouwen voor leegstand. e. Indiener stelt dat de locatie Roskamstraat een groene scheg is met belangrijke waarden voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en ecologische verbindingen. De ontwikkeling bedreigt deze functies door bos- en groenstructuren te verminderen, verbindingen tussen bosgebieden te blokkeren, de landschappelijke overgang te doorbreken en leefgebieden van beschermde soorten aan te tasten. Ook schaadt het de waterhuishouding en ontsluit het natuurgebied via een singel. Dit is in strijd met de Zeeuwse Bosvisie, de beleidsdoelen voor natuur en biodiversiteit in de omgevingsvisie en de geldende bestemmingsregels.	d. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de bovenstaande beantwoording met de aanvulling dat voor elke ontwikkeling een aparte planologische procedure gevolgd dient te worden, waarbij de haalbaarheid en behoefte dient te worden onderbouwd. De inhoudelijke discussie over het bouwplan is geen onderdeel van de omgevingsvisie. e. Zie bovenstaande beantwoording van zienswijze 954987 lid f en g.	

	f. Tevens stelt de indiener dat de smalle wegen rondom de Roskamstraat niet geschikt zijn voor extra verkeer. De bouw van woningen leidt tot meer verkeersbewegingen, hogere parkeerdruk, onveilige situaties en extra druk op nabijgelegen veehouderijen, alsmede andere bedrijven in de omgeving van het plangebied. Ook verergert dit de bestaande wateroverlast door de onvoldoende afvoercapaciteit van de sloten, wat door klimaatverandering zal toenemen. Dit conflicteert met de omgevingsvisie, die leefbaarheid en verkeersveiligheid centraal stelt.	f. Er is nog geen plan voor de locatie Roskamstraat ontwikkeld. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de bovenstaande beantwoording met de aanvulling dat voor elke ontwikkeling een aparte planologische procedure gevolgd dient te worden, waarbij deze aspecten moeten worden onderbouwd. De inhoudelijke discussie over het bouwplan valt niet binnen de scope van de omgevingsvisie.	
	g. Volgens de indiener zou het uitbreidingsplan Roskamstraat het dorpskarakter van Sint Jansteen aantasten. De kenmerkende landschappelijke inprikkers en groene zichtlijnen zouden dan verdwijnen, waardoor het dorp een harde grens krijgt langs de N290. Dit vermindert de door bewoners gewaardeerde groene beleving. Het plan sluit niet aan bij het karakter van het dorp, negeert ruimtelijke kwaliteit en leidt tot ongewenste verdichting.	g. Zie bovenstaande beantwoording van zienswijze 954987 lid f.	
	h. Indiener stelt dat in de omgevingsvisie de volgende volgorde voor woningbouw wordt aangehouden: eerst herstructurering van verouderde locaties, daarna inbreiding en pas als laatste uitbreidingslocaties. In Sint Jansteen worden echter al uitbreidingslocaties ontwikkeld, terwijl herstructureringslocaties zoals De Kroon en het voormalige Chinees restaurant nog ongebruikt blijven.	h. Zie bovenstaande beantwoording van zienswijze 954987 lid d.	
	i. Er wordt gesteld dat Sint Jansteen samen met Hulst één woningmarkt vormt. Hulst heeft al grote projecten in voorbereiding (circa 500	i. Zie bovenstaande beantwoording van zienswijze 954987 lid e.	

	woningen binnen 1 km afstand). Het is daarom niet logisch noch doelmatig om daarbovenop 150 tot 175 nieuwe woningen in Sint Jansteen te bouwen. Gezien de bevolkingsprognoses is het onwaarschijnlijk dat al deze woningen binnen de visieperiode nodig of haalbaar zijn. j. Indiener verzoekt de gemeente: • De uitbreidingslocatie Roskamstraat uit de omgevingsvisie te verwijderen. • Geen woningbouw toe te staan zonder aantoonbare behoefte, inclusief natuur- en milieuonderzoek en leefbaarheidsanalyse. • De groene scheg langs de Provincialeweg N290 te bestendigen en te versterken, conform de Zeeuwse Bosvisie en eigen ruimtelijke kwaliteitsdoelen. • Bij woningbouw een strikte fasering toe te passen: eerst herstructureren, dan inbreiden, en pas daarna uitbreiden. • De woningbouwopgave van Hulst en Sint Jansteen in samenhang te beoordelen. m. Indiener verzoekt het recht om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een raadsbijeenkomst. Indiener behoudt zich het recht voor om in een later stadium beroep aan te tekenen indien de bezwaren niet afdoende worden meegenomen.	j. Zie bovenstaande beantwoording van zienswijze 954987 lid h. m. Het is niet mogelijk om via een zienswijze spreekrecht aan te vragen bij een raadsvergadering. Volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is staat tegen een Omgevingsvisie geen beroep open. Een omgevingsvisie bindt alleen het bestuursorgaan dat de visie heeft opgesteld. De omgevingsvisie heeft geen juridische gevolgen. Zoals eerder benoemd dienen dergelijke bezwaren naar voren gebracht te worden bij de procedure voor het betreffende bouwplan.	

	n. Gezien de korte tijd tussen de informatieavond van 4 december 2025 en de sluitingsdatum van 23 december 2025, geeft de indiener aan een voorbehoud te maken voor het toevoegen van aanvullende informatie. Dit betreft onder andere gegevens over nieuwe bewoners van te koop staande en recent verkochte woningen, alsmede aanvullende informatie van geraadpleegde partijen zoals Staatsbosbeheer, Zeeuws Landschap, Waterschap en andere bronnen. Er wordt verzocht een minimumperiode van twee maanden toe te staan voor het aanleveren van aanvullende informatie en dit tijdig kenbaar te maken.	n. De informatieavond over de locatie Roskamstraat en de inspraakperiode van de Omgevingsvisie zijn twee aparte processen. Zoals hierboven benoemd is de betreffende informatie niet relevant voor de vaststelling van de omgevingsvisie. Indien de planologische procedure voor deze locatie wordt gestart, staan daartegen bezwaar en beroep open.	
955899	a. Indiener adviseert op cultuurhistorische elementen en erfgoed. Zij geven aan dat de gestreefde realisatie van de geschetste situatie via diverse programma's als positief wordt beoordeeld. Dit vraagt echter om een concreet uitvoeringsprogramma of plan van aanpak waarin wordt beschreven hoe cultuurhistorische elementen in de gemeente worden geïnventariseerd. Als voorbeeld wordt genoemd dat kan worden aangesloten bij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie. Voor kenmerkende zaken van Hulst zou aanvullend onderzoek kunnen worden uitgevoerd, dat vervolgens vertaald kan worden naar gemeentelijk beleid en regels in het omgevingsplan. De commissie stelt zich beschikbaar om kennis te delen tijdens dit proces. b. Zij wijzen op een aantal punten die in de omgevingsvisie onjuist zouden zijn verwoord:	a. De gemeente waardeert de kennis waarover de commissie beschikt en die zij ter beschikking stelt. Het inventariseren van cultuurhistorisch erfgoed zal in 2026 worden uitgevoerd. De gemeente zal indiener als adviescommissie hierbij betrekken. De inventarisatie wordt opeenvolgend nader uitgewerkt in een erfgoedvisie, programma en regels. b. De aangegeven punten worden aangepast in de omgevingsvisie.	De zienswijze leidt tot wijziging van het tekstuele gedeelte en de strategiekaart.

	- Blz. 10 De laatste Franse bezetting was van 1794 tot 1814. Slechts gedurende een deel van die periode was de streek deel van Frankrijk. - Prosper. Onduidelijk of er wordt Prosperpolder of Prosperdorp. - Blz. 13. In de Kanaalzone zijn wel degelijk spoorwegen aanwezig - Blz. 15. Een groot aantal binnendijken ontbreekt op de afbeelding. Onduidelijk is hoe deze afbeelding tot stand is gekomen. - Blz. 24. De Vogel is geen groot meer maar een kreek. - Blz. 49. Onduidelijk is wat er wordt bedoeld met de arcering van de binnenstad en omgeving.		
956558	a. Indiener geeft aan dat buurtbewoners en ondernemers verrast zijn door de plannen voor een woonwijk met circa 175-200 woningen aan de Roskamstraat, tussen Kapellebrug en Sint Jansteen, welke zijn opgenomen in de omgevingsvisie. Op 4 december 2025 hebben zij tijdens een bijeenkomst van de projectontwikkelaars hierover informatie ontvangen. b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen woonwijk aan de Roskamstraat vanwege de korte afstand tot het veehouderijbedrijf (130 meter), terwijl het RIVM een minimale afstand van 250 meter adviseert om geur-, fijnstof-, stikstof- en geluidsoverlast en gezondheidsrisico's te beperken. De plannen houden geen rekening met deze risico's, noch met de continuïteit en mogelijke uitbreiding van het bedrijf. De agrarische percelen fungeren nu als groene	a. Dit onderwerp is niet relevant voor de vaststelling van de omgevingsvisie. b. Het is niet mogelijk om bezwaar te maken tegen een specifiek bouwplan via de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie maakt deze ontwikkeling namelijk juridisch nog niet uitvoerbaar. Binnen de strategie 'ontwikkelen' zijn locaties opgenomen waarvoor het college reeds een positief standpunt heeft ingenomen op basis van het principeverzoek. Opname in de visie houdt in dat de gemeente voor deze locatie bereid is op constructieve wijze mee te denken over eventuele veranderingen of ontwikkelingen. Nadere uitwerking en invulling dient	De zienswijze leidt niet tot wijziging van de Omgevingsvisie.

	buffer tussen de woonkern en ons bedrijf. Het is onbegrijpelijk dat juist deze percelen worden ingezet voor woningbouw, terwijl er volgens de indiener voldoende alternatieven binnen de kern van Sint Jansteen zijn.	nog plaats te vinden. Voor dit betreffende plan wordt een aparte procedure opgestart, waarin op basis van onderzoeken en onderbouwing moet worden aangetoond dat het plan haalbaar is en voorziet in een behoefte. Tegen die afzonderlijke procedure staat bezwaar en beroep open. Voor een uitgebreide beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 954987.	
	c. Indiener wijst erop dat het bedrijf vroeger gevestigd was aan de Brouwerijstraat in het centrum van Sint Jansteen. Destijds is het bedrijf in overleg met de gemeente verplaatst naar het huidige adres, op voldoende afstand van de bebouwde kom, om overlast te beperken. Indiener vindt het dan ook onbegrijpelijk en onacceptabel dat het dorp nu juist tot op een minimale afstand van het veehouderijbedrijf wordt uitgebreid.	c. Als gemeente begrijpen wij dat de indiener zich zorgen maakt over het voorgenomen woningbouwplan in de nabijheid van zijn veehouderij. Op dit moment is er een positieve principe-uitspraak van het college over de mogelijkheid tot woningbouw op de locatie Roskamstraat, onder de voorwaarde dat – zoals bij iedere ontwikkeling – wordt voldaan aan de geldende ruimtelijke toetsingscriteria en milieuaspecten. Voor dit betreffende plan wordt een aparte procedure opgestart, waarin op basis van onderzoeken en onderbouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	
	d. Er wordt verzocht, op grond van het bovenstaande, het voorgenomen plan geen doorgang te laten vinden of ten minste ten allen tijde minimaal 250 meter afstand te hanteren tot het veehouderijbedrijf, zoals het RIVM stellig adviseert.	d. Binnen de strategie ‘ontwikkelen’ zijn locaties opgenomen waarvoor het college reeds een positief standpunt heeft ingenomen op basis van het principeverzoek. Opname in de visie houdt in dat de gemeente voor deze locatie bereid is op constructieve wijze mee te denken over eventuele veranderingen of ontwikkelingen. Nadere uitwerking en invulling dient nog plaats te vinden. Voor dit betreffende plan wordt een aparte procedure opgestart, waarin op basis van onderzoeken en onderbouwing moet worden aangetoond dat het plan	

		haalbaar is, niet leidt tot beperkingen van omliggende functies en voorziet in een behoefte.	
956899	Zienswijze betreft een foto van een opgevouwen document. De zienswijze bevat geen tekstuele toelichting of verzoek aan de gemeente.	Het is onduidelijk wat de zienswijze van indiener is, omdat het ontbreekt aan een toelichting bij de foto. De gemeente kan daardoor niet inhoudelijk reageren.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van de Omgevingsvisie.

3.4 Samenvatting wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zullen de volgende wijzigingen worden verwerkt in de visie.

Paragraaf en huidige tekst	Wijziging naar aanleiding zienswijze
2.1 Ontstaan ‘Tussen 1747 en 1815 hoorde Hulst bij Frankrijk.’	Vervangen door: ‘De laatste Franse bezetting was van 1794 tot 1814. Gedurende een deel van die periode was de streek deel van Frankrijk.’
2.1 Ontstaan ‘Kort daarna, in 1830, scheidde België zich af. In de daaropvolgende jaren werd het gebied verder ingepolderd, vooral in de omgeving van Emmadorp en Prosper.’	Vervangen door: ‘Kort daarna, in 1830, scheidde België zich af. In de daaropvolgende jaren werd het gebied verder ingepolderd, vooral in de omgeving van Emmadorp en Prosperdorp.’
2.2 Bereikbaarheid ‘In Zeeuws-Vlaanderen liggen geen spoorwegen, waardoor we volledig afhankelijk zijn van de wegen.’	Vervangen door: ‘In Zeeuws-Vlaanderen liggen geen spoorwegen voor reizigersvervoer, waardoor we volledig afhankelijk zijn van de wegen.’
Kaart Landschap en bodem Een groot aantal binnendijken ontbreekt.	De laag van dunne lijnen die binnendijken van lagere orde en schaalniveau weergeven, zullen worden aangezet.
2.7 Recreatie ‘Recreatiecentrum De Vogel, een grote familiecamping met overdekt zwembad aan een groot meer;’	Vervangen door: ‘Recreatiecentrum De Vogel, een grote familiecamping met overdekt zwembad aan de Vogelkreek;’
3.8 Milieu	Toevoeging alinea onder milieu: ‘Een andere milieufactor is elektromagnetische straling. In 2020 kennen we meerdere systemen voor mobiele communicatie (o.a. 4G, 5G), naast diverse andere toepassingen van draadloze communicatie.

	Deze draadloze communicatiesystemen veroorzaken stralingsbelasting voor mensen, dieren en natuur door elektromagnetische straling. De stralingsbelasting zal naar verwachting toenemen omdat voor elke gemeente een dekking van 98% het doel is. Een deel van de bevolking ervaart gezondheidsklachten door straling. Stralingsarme locaties (witte zones), woningen en aanpassing van de woonomgeving kunnen dit voorkomen.'
3.8 Bedrijven "Voor bestaande bedrijfslocaties buiten bedrijventerreinen ligt de focus op verduurzaming en optimalisatie van de bedrijfsprocessen."	Toevoeging laatste alinea onder bedrijven: "Voor bestaande bedrijfslocaties buiten bedrijventerreinen ligt de focus op verduurzaming en optimalisatie van de bedrijfsprocessen. Kleinschalige uitbreiding van locatie gebonden bedrijven kan worden gefaciliteerd, zolang dit binnen de geldende provinciale kaders en milieuaspecten past."
3.9 Energie 'Dit plan werken we vervolgens uit in een plan per wijk.'	Vervangen door: 'Dit plan werken we vervolgens uit in een plan per wijk of gebied.'

4.AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De onderstaande ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijk gebleken, mede naar aanleiding van adviezen van de vooroverlegpartners.

Huidige tekst	**Wijziging**
2.5 Erfgoed *'Na de oorlog zijn de Staatse en Spaanse Linies gemaakt, met liniedijken en forten. Die zijn nu nog steeds zichtbaar.'*	Vervangen door: ' In deze periode ontstonden de Staatse en Spaanse Linies, bestaande uit liniedijken en forten, die tot op de dag van vandaag nog zichtbaar zijn.'
3.1 Hoofdlijnen – Regionale samenwerking	Onder het kopje Regionale Samenwerking wordt ook de samenwerking met het Grenspark Groot Saeftinghe nadrukkelijker benoemd door de volgende tekst toe te voegen: "Ook de samenwerking met het Grenspark Groot Saeftinghe wensen we voort te zetten. Het samenwerkingsverband focust zich komende jaren verder op: • Landschapsontwikkeling en biodiversiteit, met versterking van de groene en blauwe dooradering; • Natuurgebieden en bosontwikkeling; • Water en bodem, verzilting en zoetwatervoorziening; • Recreatie, zoals wandel- en fietsroutes en de ontwikkeling van kleinschalige overnachtingslocaties; • Verbinding tussen stad en land, het samenbrengen van de identiteiten van Hulst en het Grenspark; • Duurzame landbouw, inclusief lokale compostverwerking, uitrol van het Natuurinclusief Zeeuws Bouwplan, zoetwaterbeheersing, het versterken van de korte keten en streekproducten; • Uitbreiden van het aanbod van duurzame mobiliteitsvormen.
3.5 Erfgoed 'Ook willen we het verhaal rond erfgoed beter vertellen en laten beleven.'	Vervangen door: 'Ook willen we het verhaal rond erfgoed beter vertellen en het meer beleefbaar maken.'
3.5 Erfgoed	Vervangen door:

‘Het gaat daarbij uiteraard sowieso om voor de hand liggende gebouwen of landschappelijke elementen, zoals kerken, poorten, vestingwerken, de Liniedijk en de Groeve.’	‘Het gaat daarbij om beeldbepalende of karakteristieke gebouwen en landschappelijke elementen, zoals kerken, poorten, vestingwerken, de Liniedijk en de Groeve.’
3.5 Erfgoed ‘ Deze worden momenteel al beschermd via Rijksregels, Provinciale regels en regels in ons eigen Omgevingsplan.’	Vervangen door: ‘Deze hebben momenteel al een Rijks- of provinciale beschermde status.’
3.5 Erfgoed “Voor de meest relevante delen van het grondgebied is in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan een vergunningplicht voor archeologie opgenomen”.	Zin vervangen door: “ Voor de delen van het grondgebied waar de archeologische waarden zijn vastgelegd, geldt in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan een vergunningsplicht voor archeologie."

3.8 Veiligheid	Toevoeging van de volgende tekst:
	
	De door Brandweer Nederland opgestelde ‘Kernwaarden van de veiligheidsregio’s’ vormen een belangrijk uitgangspunt voor het waarborgen van fysieke veiligheid binnen de leefomgeving:
	
	• De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door (fysieke) veiligheid.
	• Samen werken aan een veilige fysieke leefomgeving.
	• De leefomgeving wordt mede vormgegeven volgens de ontwerpprincipes voor fysieke
	• veiligheid:
	  ○ Voorkomen of beperking van risico’s vergroot de veiligheid.
	  ○ Afstand tot de risico’s vergroot de veiligheid.
	  ○ Bebouwing en omgeving bieden bescherming.
	  ○ Bebouwing en gebieden zijn snel en veilig te verlaten.
	  ○ De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk.
	  ○ Mensen krijgen bij crisis de benodigde medische zorg.
	• Mensen zijn bekend met de risico’s en weten hoe te handelen als het mis gaat.
	
	Het gedeelte van de N290 ten zuiden van de aansluiting met de N258 zal worden verwijderd uit de route gevaarlijke stoffen.

Kaart route gevaarlijke stoffen is niet correct. Het gedeelte van de N290 ten zuiden van de aansluiting met de N258 is aangeduid als route gevaarlijke stoffen	
3.9 Energie Voor onze buurtschappen, wijken en kernen zetten we in op batterijen. Dat kunnen batterijen in de woning zijn of batterijen in de buurt. Deze moeten aangesloten zijn op het stroomnet. Dit net is overbelast.	In het warmteprogramma en het wijkuitvoeringsplan maken we per buurtschap, wijk of kernen keuzes voor alternatieve warmtebronnen.
3.9 Klimaat, duurzaamheid en energie '' Op het gebied van klimaat is het hoofddoel om de gemeente klimaatbestendig en water robuust te maken.	Vervangende zin en aanvulling: " Op het gebied van klimaat is het hoofddoel om de gemeente klimaatbestendig en water robuust te maken. Klimaatadaptatie wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd bij aanpassingen en nieuwe ontwikkelingen, met name in bebouwde gebieden zoals woonwijken en bedrijventerreinen. De verdere uitwerking hiervan zal worden vastgelegd in een klimaatadaptatieprogramma."

Annotatie aanpassingen	
Koesteren - De wallen en het schootsveld van Hulst	Controleren of de annotatie klopt in de omgeving van de Koolstraat/Liniedijk.
Rapenburg 54, Vogelwaarde	Strategie 'Veranderen – Verouderde Bedrijfslocaties' opnemen.
Koninginnestraat 8, Nieuw-Namen	De strategie 'Veranderen-verouderde bedrijfslocatie' behouden op de loods met achterliggend terrein (bestemming Bedrijf). Voor het agrarisch perceel de strategie 'Voortzetten- Het agrarisch gebied' toekennen.