

Dwarsstraat 9, Graauw

Ontwerpbestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel: Dwarsstraat 9, Graauw
Rapportnummer: JWL_2016_P01
Datum: 14 november 2017
Status: Ontwerp
IMROcode: NL.IMRO.0677.bpbuitendwars9-001O

Opdrachtgever

Naam: De Zeeuwse Akker
Contactpersoon: dhr. E. van de Vijver
Adresgegevens: Dwarsstraat 11
4569 PB Graauw

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Floris Bin/Sylvia den Haan
Contactgegevens: 06 - 46743399
floris@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

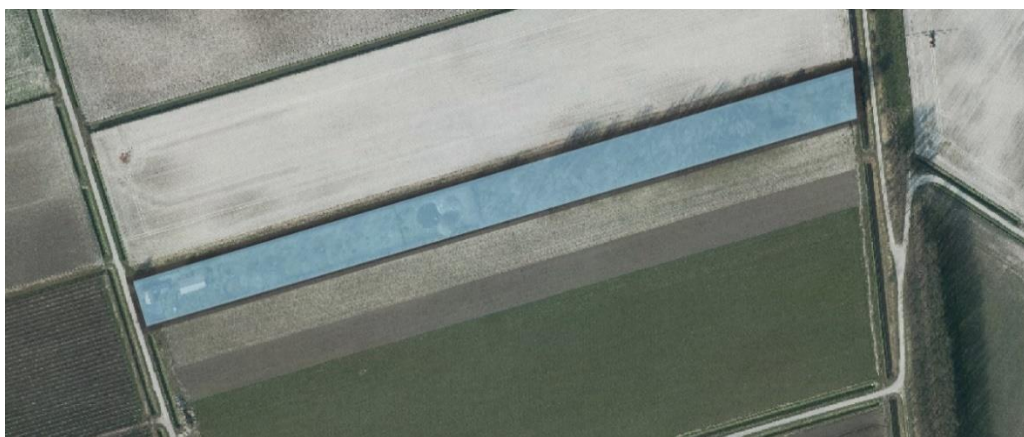
01 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Doel	10
1.3 Leeswijzer	10
02 Het project.....	11
2.1 Beschrijving project.....	11
2.1.1 Het voedselbos	11
2.1.3 Bestaande en nieuwe bouwwerken	12
2.2 Plangebied.....	14
2.3 Planuitwerking	15
2.4 Conclusie	16
03 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Hulst.....	18
3.3.2 Toeristisch ontwikkelingsplan Hulst 2016-2020.....	18
3.4 Conclusie	19
04 Kwaliteit van de leefomgeving.....	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4 Bodem.....	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geluid	23
4.7 Kabels en leidingen	23
4.8 Luchtkwaliteit.....	24
4.9 Natuur	24
4.10 Verkeer en parkeren.....	25
4.11 Water	25
4.12 Conclusie	27
05 Uitvoerbaarheid.....	28
5.1 Economische uitvoerbaarheid	28

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
o6 Juridische planbeschrijving	29
6.1 Algemene opzet.....	29
6.2 Regels.....	29
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1: Ontwikkelingsplan (Jos Willemsen landschapsproducties)	
Bijlage 2: Verleende omgevingsvergunningen	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek (ABO Milieuconsultant, rapportage 31 januari 2017)	
Bijlage 4: Wateradvies (31 oktober 2017)	

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Biologisch landbouwbedrijf 'De Zeeuwse Akker', gelegen aan de Dwarsstraat 11 te Graauw, heeft een perceel aan de Dwarsstraat 9 verworven (zie figuur 1). Het bedrijf heeft de wens dit perceel te ontwikkelen voor het telen van biologische producten in de vorm van een zogenaamd voedselbos en daarnaast voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden als ondergeschikte nevenactiviteiten. De ontwikkelingen passen deels niet in het voor de gronden geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Met dit nieuwe bestemmingsplan kunnen de ontwikkelingen planologisch ingepast worden.



Figuur 1 | Het plangebied in blauw (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust B.V.)

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, gelegen tussen de Dwarsstraat en de Van Alsteindijk. Op een deel van het plangebied wordt zoals gezegd een voedselbos gerealiseerd. Een voedselbos is bedoeld voor het produceren van voedsel in een polycultuur met meerjarige gewassen (zie figuur 2). In dit voedselbos worden ook verschillende voorzieningen voor verblijfsrecreatie aangeboden, zowel in bestaande bebouwing als in nieuw te plaatsen safaritenten en/of ecolodges en door middel van het aanbieden van standplaatsen voor kleinschalig kamperen. De bestaande woning, gelegen aan de Dwarsstraat 9, behoudt de woonbestemming, maar krijgt tevens een functie als recreatiewoning. De daarbij behorende schuur wordt in gebruik genomen voor dagrecreatieve activiteiten, ondergeschikte horeca, een boerderijwinkel en sanitaire voorzieningen ten behoeve van de beoogde verblijfsrecreatie.



Figuur 2 | Het voedselbos (bron: voedselbrongraauw.nl)

Verschillende onderdelen van het plan zijn reeds uitgevoerd, doordat met een omgevingsvergunning een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.

1.2 | Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het project planologisch inpassen. Ook de onderdelen van het plan die reeds vergund zijn, worden planologisch ingepast.

1.3 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, een set regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en juridische haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planbeschrijving.

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

Op het perceel aan de Dwarsstraat 9 staat een voormalige boerderij uit 1920. Achter de voormalige bedrijfswoning en de bijbehorende schuur ligt een smalle, lange boomgaard. Richting de Van Alsteindijk krijgt het perceel een bosachtig karakter. Het biologisch akkerbouwbedrijf De Zeeuwse Akker heeft het perceel en de daarbij horende gebouwen aangekocht.

2.1.1 Het voedselbos

Het akkerbouwbedrijf wil hier een voedselbos ontwikkelen (zie figuur 3 en bijlage 1). Met het voedselbos wordt ingezet op een niet traditionele vorm van agrarische bedrijfsactiviteiten. Traditionele landbouw maakt veelal gebruik van eenjarige gewassen, geteeld in een monocultuur. In het voedselbos worden meerjarige gewassen geteeld in een polycultuur (het op één akker door elkaar verbouwen van verschillende gewassen).



Figuur 3 | Indeling van het plangebied

2.1.2 Dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen

Naast het produceren van voedsel, worden in het voedselbos en elders op het terrein in fasen verschillende mogelijkheden voor recreatief dag- en nachtverblijf ontwikkeld. In de eerste fase:

- wordt de woning (Dwarsstraat 9) geschikt gemaakt voor (tijdelijke) verblijfsrecreatieve verhuur;
- worden achter de bestaande schuur sanitaire voorzieningen gebouwd;
- worden in het toekomstige voedselbos safaritenten geplaatst;
- en worden er, ook in het voedselbos, maximaal 15 standplaatsen voor kleinschalig kamperen gerealiseerd.

In de tweede fase:

- wordt de schuur achter de woning aan de zijde van de Dwarsstraat gereed gemaakt voor diverse arrangementen (met ondergeschikte horeca) en een boerderijwinkel;
- het gebouw aan de zijde van de Van Alsteindijk wordt aangepast voor verblijfsrecreatieve verhuur.

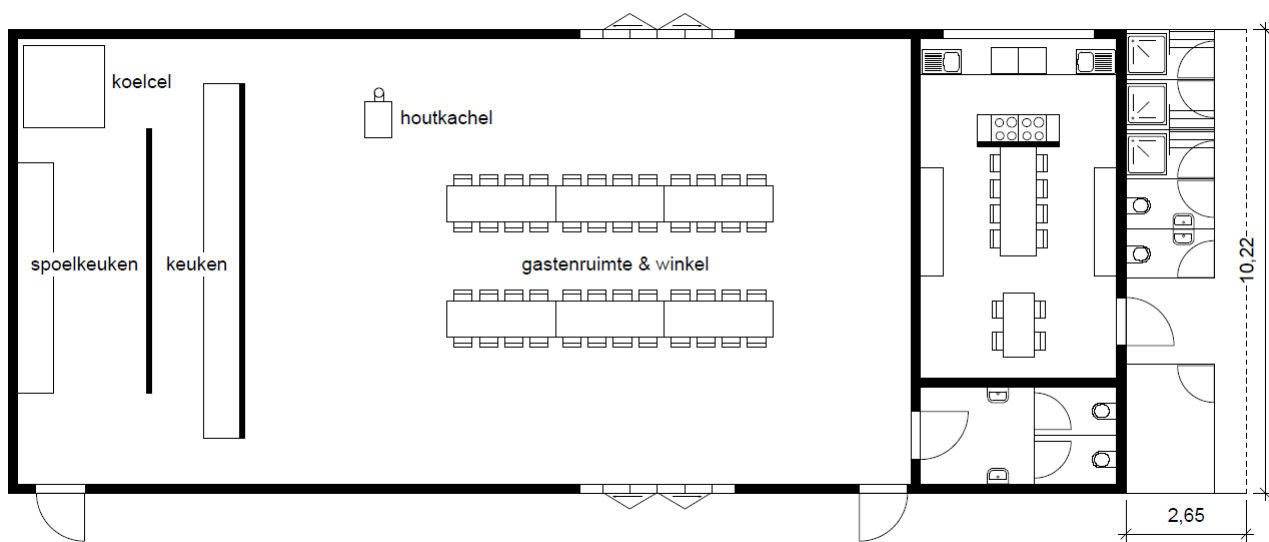
Fase 1 en 2 zijn inmiddels op basis van de verleende omgevingsvergunningen gerealiseerd.

In de derde fase worden de safaritenten (deels) vervangen door ecolodges. Dit zijn kleine bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, die op een ecologische leest zijn geschoeid.

2.1.3 Bestaande en nieuwe bouwwerken

Bestaande schuur

De bestaande schuur zal gebruikt worden voor arrangementen, gerelateerd aan voedsel, duurzaamheid, landbouw en bodem. Er is plaats voor 40 gasten. Daarnaast komt in de schuur een kleinschalige boerderijwinkel. De aanbouw aan de schuur wordt vergroot. Hier worden sanitaire voorzieningen geplaatst ten behoeve van de verblijfsrecreatie elders op het terrein (standplaatsen voor kleinschalig kamperen en safaritenten/ecolodges). In de schuur zal een nieuwe pui gemaakt worden (zie figuur 4).



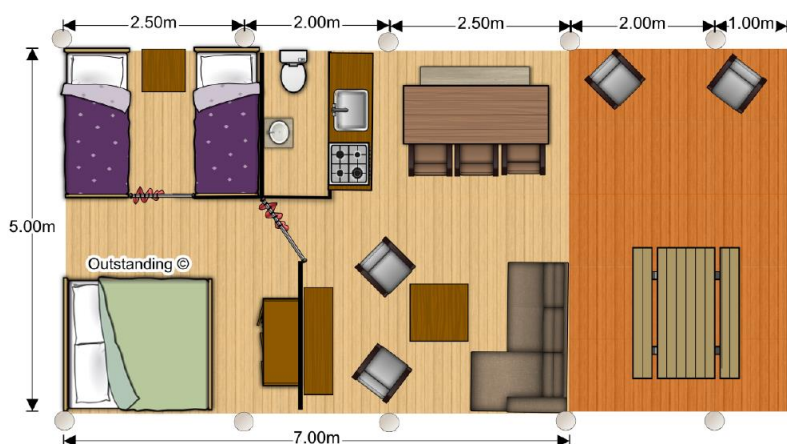
Figuur 4 | Inrichting schuur (Bron: Jos Willemsen landschapsproducties)

Safaritenten

In totaal worden er maximaal 5 safaritenten geplaatst. Safaritenten zijn tenten met een natuurlijke uitstraling, staande op een houten vlonderconstructie (zie figuur 5). Door het tentdoek heeft het de sfeer van kamperen maar de tenten zijn van alle gemakken voorzien, zoals een keuken, bedden en een elektrische aansluiting. De tent heeft een afmeting van 5 x 7 meter met een luifel van 2 meter diep (zie figuur 6). De tenten zijn geschikt voor 2 tot 6 personen en gasten kunnen gebruik maken van de voorzieningen in het toiletgebouw. Het gastoestel is aangesloten op een tank van Campingaz of een gelijkwaardige voorziening.



Figuur 5 | Een safaritent (bron: Outstanding tent)



Figuur 6 | Plattegrond safaritent (voor dit project wordt gebruik gemaakt van safaritenten zonder toilet) (bron: Outstanding tent)

Ecolodges

Het plan is om te zijner tijd de safaritenten (deels) te vervangen door ecolodges. Ecolodges zijn kleine bouwwerken, bedoeld voor recreatief nachtverblijf. Een kenmerk van deze bouwwerken is dat ze geen ecologische voetafdruk hebben. De ecolodges dragen zelfs op een positieve wijze bij aan het milieu. Ze zuiveren water, dragen bij aan de biodiversiteit, verrijken de bodem en maken het landschap mooier. Voor de gevelbekleding wordt natuurlijk materiaal gebruikt zoals hout, riet of leem. De ecolodges zijn als gevolg van de ligging in het voedselbos en het natuurlijk kleurgebruik volledig landschappelijk ingepast. Deze bouwwerken hebben een maximale oppervlakte van 11 x 4,5 meter en een maximale hoogte van circa 3,5 meter. In totaal zullen er maximaal 5 ecolodges worden geplaatst.

Gebruik overige gebouwen

De bestaande woning aan de Dwarsstraat en het bestaande schuurtje aan de Van Alsteindijk worden allebei in gebruik genomen als recreatiewoning, waarbij de woning aan de Dwarsstraat de woonbestemming zal behouden. Nu de initiatiefnemer bedrijfsopvolgers heeft voor het oorspronkelijke biologische akkerbouwbedrijf is het uitgangspunt de woning uiteindelijk zelf te gaan bewonen. Hiervoor wordt een passende regeling opgenomen.

Parkeervoorziening

De parkeervoorzieningen worden op het naastgelegen perceel ingepast. In totaal zullen er 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied, waarbij de ontsluiting via de Dwarsstraat wordt voorzien. Parkeren voor bezoekers van de (recreatie)woningen kan bij de woningen zelf. Paragraaf 4.1 gaat hier verder op in. Het parkeerterrein wordt aan de zuidkant aan het oog onttrokken doordat in de volgende fase een zogenaamd 'agroforestry' systeem gerealiseerd wordt. Dit is een systeem van rijen gemengde bomen en struiken (hoog), waartussen biologische akkerbouw of begrazing (laag) plaatsvindt. Auto's worden zo door rijen van fruit- en notenbomen omringd en aan het zicht onttrokken.

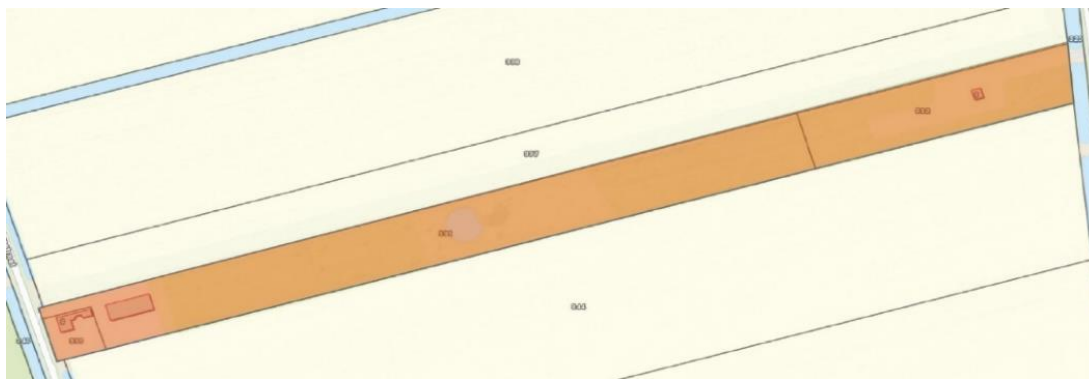
Dit meervoudige ruimtegebruik (een combinatie van landschappelijke inpassing en voedselproductie, zie figuur 7) zet in op biodiversiteit en past binnen de duurzame insteek van dit project. De parkeervoorziening heeft een groen karakter, ook al voor het agroforestry systeem wordt gerealiseerd. Enerzijds doordat de bomen, met een uiteindelijke kroon van 7 tot 10 meter, al in de winter van 2017/2018 worden geplant en anderzijds door de keuze van de (half)verharding voor het parkeren. Gelet op het seizoensgebonden karakter van de onderneming, zal het merendeel van de arrangementen in de zomerperiode plaatsvinden. Vanzelfsprekend geldt dit ook voor de verblijfsrecreatie.



Figuur 7 | Agroforestry (Bron: <https://newforestfarm.us/>)

2.2 | Plangebied

Het plangebied bestaat uit drie percelen (zie figuur 8). Dit zijn de percelen kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie O, nummers 330, 331 en 332. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van 20760 m².



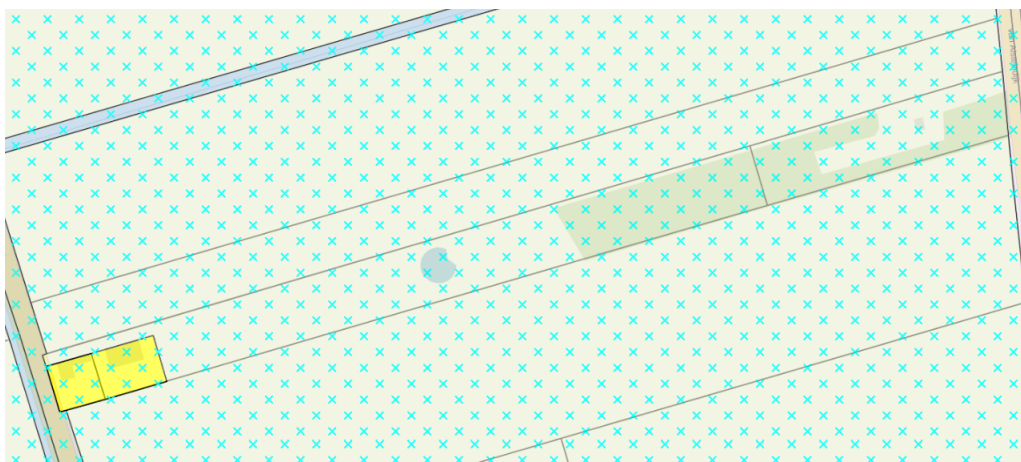
Figuur 8 | Verdeling percelen (Bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust B.V.)

Op het perceel met nummer 330 staat de woning die tijdelijk als recreatiewoning in gebruik zal worden genomen. Zoals eerder opgemerkt zal de woning bij bedrijfsoverdracht door de initiatiefnemer voor permanente bewoning worden gebruikt. Op het perceel met perceelnummer 331 staat een schuur waarin een kleinschalige boerderijwinkel, arrangementen (waar ondergeschikte horeca onderdeel van uitmaakt) en voorzieningen ten behoeve van het recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd. Daarnaast wordt op dit perceel het voedselbos gerealiseerd en worden de safaritenten/ecolodges geplaatst. Verder op het perceel (richting de Van Alsteindijk) zullen in het voedselbos maximaal 15 standplaatsen voor kleinschalig kamperen worden gerealiseerd. Het perceel met nummer 332 biedt ruimte aan het voedselbos en een bestaand gebouwtje dat eveneens in gebruik wordt genomen voor recreatief nachtverblijf.

2.3 | Planuitwerking

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Voor het perceel met perceelnummer 330 en een klein deel van perceel 331, geldt de bestemming 'Wonen' (zie figuur 9). Voor de rest van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'.

Het plan wordt in meerdere fasen uitgevoerd maar in één keer planologisch ingepast. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is voor een aantal onderdelen een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan verleend. De verleende omgevingsvergunningen zijn als bijlage bij dit plan opgenomen. Op deze manier zijn delen van het plan, voor de vaststelling van dit bestemmingsplan, al gerealiseerd en in gebruik genomen. Deze onderdelen en de overige onderdelen worden met dit bestemmingsplan definitief planologisch ingepast.



Figuur 9 | Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'

Bestemming 'Wonen'

De volgende onderdelen passen niet binnen de bestemming 'Wonen':

- het tijdelijk in gebruik nemen van de bestaande woning als recreatiewoning;
- het gebruiken van de schuur voor arrangementen en detailhandel.

Bestemming 'Agrarisch'

De volgende onderdelen passen niet binnen de bestemming 'Agrarisch':

- het plaatsen en gebruiken van safaritenten;
- het plaatsen en gebruiken van ecolodges;
- het gebruik van de kleine schuur aan de Van Alsteindijk als recreatiewoning.

Het realiseren en gebruiken van maximaal 15 standplaatsen voor kleinschalig kamperen is wel in overeenstemming met de agrarische bestemming. Dit is vastgelegd in artikel 3.1 onder e van de bestemmingsplanregels.

Voor de volgende onderdelen is een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (zie bijlage 2) aangevraagd en verkregen:

- het in gebruik nemen van de woning als recreatiewoning;
- het verbouwen en in gebruik nemen van de schuur ten behoeve van arrangementen, voorzieningen ten behoeve van recreatie en detailhandel;
- het plaatsen van safaritenten;
- het in gebruik nemen van het gebouw aan de zijde van de Van Alsteindijk als recreatiewoning.

Voor het plaatsen van de safaritenten is een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Met deze vergunning mag 3 jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt aan bestemming 'Wonen' een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatiewoning' toegevoegd. Zo kan de woonfunctie voor de toekomst behouden blijven, waarbij tevens verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt. De schuur wordt voorzien van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie, de safaritenten (en later de ecolodges) en het schuurtje aan de Alsteindijk krijgen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Het overige deel behoudt de bestemming 'Agrarisch' (zie figuur 10).



Figuur 10 | Indeling nieuwe bestemmingen (Bron: Google Maps, bewerking Juust BV)

2.4 | Conclusie

De bestaande bebouwing op het perceel zal worden gebruikt voor dag- en verblijfsrecreatie en in de toekomst weer ten behoeve van het wonen. Daarnaast zullen er safaritenten en later ecolodges geplaatst worden, ook ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Door het leveren van maatwerkbestemmingen kan het onderhavige plan planologisch ingepast worden.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie Zeeland streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied, zogenoemde Nieuw Economische Draggers. De provincie heeft hiermee als doel het behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. Doordat de komende jaren veel agrariërs stoppen, komen veel boerderijen leeg te staan. Dit kan lijden tot verpaupering van het landelijk gebied. Herbestemming of sanering is hier een noodzaak.

Dagrecreatie

Daarnaast vergroot de provincie Zeeland de mogelijkheden voor beleving en vermaak voor burgers en toeristen in Zeeland door ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties. Een toename van mogelijkheden voor dagrecreatie kan bijdragen aan de economie. In het landelijk gebied gelden voor de vestiging van een dagrecreatieve voorziening de kaders voor de vestiging van nieuwe economische dragers.

Vanzelfsprekend gelden, zowel voor dagrecreatieve voorzieningen in het algemeen als voor die in het landelijk gebied, bepaalde voorwaarden. Zo moet de toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen worden afgewikkeld binnen de capaciteit van het bestaande wegenpatroon. Noodzakelijke parkeerfaciliteiten worden binnen de begrenzing van de dagrecreatieve voorziening gerealiseerd en activiteiten moeten aansluiten op het karakter van Zeeland. Qua aard en schaal moeten ze passen bij de locatie en moet rekening worden gehouden met de lokale landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. (Ondersteunende) detailhandelsactiviteiten zijn beperkt toegestaan.

Aanvullend voor het landelijk gebied geldt dat de activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking moeten passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan, zodat een nieuwe activiteit daarom een bijdrage moet leveren aan de

herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Een nieuwe economische drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied.

Kleinschalig kamperen

Met betrekking tot het kleinschalig kamperen stelt de provincie specifieke randvoorwaarden. Zo mogen er maximaal 25 eenheden of standplaatsen per minicamping worden gerealiseerd, waarbij maximaal 20 procent van de standplaatsen mag worden gebruikt voor permanente eenheden, met een maximum aantal van vijf. Bij het realiseren van nieuwe permanente voorzieningen dient sprake te zijn van een volwaardige landschappelijke inpassing. Met deze randvoorwaarden blijft het kleinschalige en unieke karakter van deze vorm van recreatie behouden en wordt ze waar mogelijk versterkt.

Het onderhavige plan past binnen de kaders van het omgevingsplan van Zeeland. Het onderhavige plan draagt positief bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Door de ontwikkeling krijgen de woning en het agrarisch perceel een duurzame en nuttige invulling, die bijdraagt aan het behoud van het agrarisch landschap en de kwaliteit van het gebied. Het voedselbos kan daarnaast bijdragen aan een duurzame agrarische productie, zeker gezien de samenhang met het biologische akkerbouwbedrijf van de initiatiefnemer.

3.3 | Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied tot 2025. Waardoor voor een ieder op hoofdlijnen duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

Uit de structuurvisie blijkt dat binnen de gemeente Hulst een beperkt aanbod aan verblijfsrecreatie bestaat. De gemeente ziet het buitengebied als geschikte locatie voor bed & breakfast, locaties voor kleinschalig kamperen en groepsaccommodaties. De gemeente Hulst noemt toerisme en recreatie dan ook als een kans die uit economisch oogpunt nog niet optimaal wordt benut. Uit dit beleid blijkt dat nieuwe toeristische initiatieven welkom zijn in de gemeente Hulst.

Ook komt in deze structuurvisie landbouw aan bod. De gemeente ziet de specialisatie als een uitkomst om in 2025 nog te kunnen spreken van een sterke landbouwsector. Specialisatie 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. Het voedselbos is een verdere specialisatie van het bestaande biologische akkerbouwbedrijf 'De Zeeuwse Akker', gericht op kwaliteit en biologische producten. Het onderhavige plan draagt dus bij aan de visie van de gemeente Hulst, hoe de landbouwsector in 2025 nog steeds een sterke sector kan zijn.

3.3.2 Toeristisch ontwikkelingsplan Hulst 2016-2020

De gemeente Hulst heeft beleid in ontwikkeling voor het toeristisch product. Dit beleid vervangt de huidige beleidsnota Toerisme, die in 2014 afliep. Dit beleid is een visie die past bij de gemeente Hulst en is afgestemd op de recente toeristische ontwikkelingen. De gemeente heeft als doel het aantrekken van dag- en verblijfsrecreanten. In dit beleid staan consumententrends weergegeven. Deze consumententrends zijn een basis voor de visie op het toeristisch product. Trends waar het onderhavige plan bij aansluit zijn 'gezond', 'interactie', 'beleving' en 'identiteit'. Met dit onderhavige plan is de gemeente Hulst een uniek concept in het buitengebied rijker. Een plan wat een positieve bijdrage zal leveren aan de doelstelling voor het aantrekken van dag- en verblijfsrecreanten. Daarnaast heeft de gemeente Hulst behoefte om het aanbod van

verblijfsvoorzieningen uit te breiden. Het aanbod van verblijfsvoorzieningen is nu te gering om Hulst als verblijfsbestemming te profileren. In het onderhavige plan worden verblijfsvoorzieningen toegevoegd, dit draagt dus bij aan de profilering van de gemeente Hulst.

3.3.3 Beleidsregels horeca in het buitengebied

Op 5 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Hulst het beleid '(Pseudo-) Horeca in het buitengebied' vastgesteld. De afgelopen jaren mag het landelijk gebied van de gemeente Hulst zich in een toenemende populariteit verheugen bij recreant en toerist. Deze toename van het plattelandstoerisme biedt in economisch opzicht kansen voor met name agrarische ondernemers en wel als neventak of als vervolgvacature. De gemeente heeft daarom beleid opgesteld om de juiste kaders te bieden voor dergelijke initiatieven. Ondersteunende horeca als nevenactiviteit is toegestaan, mits er sprake is van een agrarische hoofdactiviteit. Het aanbieden van horeca activiteiten mag dan ook geen op zichzelf staande activiteit zijn. De ondersteunende horeca wordt daarbij geëxploiteerd vanuit de bestaande agrarische bebouwing. Hiertoe mag in beginsel maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte, met een maximum van 100 m², voor horecadoeleinden worden benut.

Een uitgebreidere uitoefening van horecadiensten past niet meer binnen de nevenactiviteit c.q. het ondersteunende karakter van het agrarische bedrijf. Het beleid schrijft voor dat, als hiertoe de wens bestaat, de bestemming moet worden gewijzigd.

Hoewel in onderhavige geval geen sprake is van een volledige horecadienst, wordt de bestaande schuur verbouwd ten behoeve van een kleinschalige boerderijwinkel en ruimte ten behoeve van het organiseren van arrangementen waaronder (kook)workshops. Hiervoor wordt voor de reeds vergunde situatie een passende bestemming opgenomen, teneinde te voorkomen dat sprake is van een met het gemeentelijk beleid strijdige situatie.

3.4 | Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de geldende beleidskaders. Door de speciale wijze waarop de gewassen worden geteeld in het voedselbos, draagt het initiatief bij aan een sterke landbouwsector door het aanbieden van een specialistisch duurzaam product. De daaraan ondergeschikte voorzieningen voor verblijfsrecreatie dragen bij aan het verblijfsrecreatieve product van de gemeente Hulst. De geldende beleidskaders vormen daarom geen belemmering voor het onderhavige plan.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Monumentenwet 1988 Bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Hulst een paraplubestemmingsplan vastgesteld dat het nieuwe archeologisch beleid voor het hele gemeentelijk grondgebied planologisch regelt. Voor het onderhavige plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie – 2'. Er geldt voor dit gebied een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Dit betekent dat wanneer de grond op een diepte, dieper dan 40 cm wordt verstoord met een groter oppervlak dan 500 m², onderzoek noodzakelijk is. In het voorgenomen plan wordt de grond dieper verstoord dan 40 centimeter door het aanleggen van het helofytenfilter en de te realiseren wadi's. Het te verstoren oppervlak is echter kleiner dan 500 m². Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: 0118-670870.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De boerderij aan de Dwarsstraat 9 is door de provincie niet gekenmerkt als behoudenswaardige boerderij. Ook het gebouw aan de Van Alsteindijk is niet van cultuurhistorische waarde. Dit is dan ook geen belemmering voor veranderingen aan het uiterlijk van de gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beoogde nieuwe gebruik als recreatiewoning.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

(Recreatie)woning aan de Dwarsstraat

De bestaande woning aan de Dwarsstraat was voorheen in gebruik als burgerwoning. De ontwikkeling bewerkstelligt dat de woning nu tijdelijk in gebruik wordt genomen als recreatiewoning. Nu de initiatiefnemer bedrijfsopvolgers heeft voor het oorspronkelijke biologische akkerbouwbedrijf, is hij voornemen om bij de bedrijfsoverdracht de betreffende woning zelf weer permanent te gaan bewonen. Het tijdelijke gebruik als recreatiewoning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaats. Een nadere afweging ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook niet noodzakelijk. Wellicht ten overvloede kan worden geconcludeerd dat van de dichtstbij gelegen bedrijvigheid, een veehouderij op 700 meter afstand, geen belemmeringen uitgaan.

Recreatiewoning aan de Van Alsteindijk

Het kleine schuurtje aan de zijde van de Van Alsteindijk wordt ook in gebruik genomen als recreatiewoning. Het bouwwerk was nog niet in gebruik als woning en moet daarom wel beoordeeld worden in het kader van bedrijven en milieuzonering. De enige relevante bedrijven in de buurt in het kader van bedrijven en milieuzonering zijn mogelijk agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 200 meter. Het betreft een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren. en bedrijven.

Op de gronden van het plangebied hebben agrarische activiteiten plaatsgevonden. Er heeft in het verleden een boomgaard gestaan, waarvan de restanten in de vorm van een volgroeid bosachtig gebied zijn blijven bestaan. Dit maakt het plangebied tot een verdachte locatie. Omdat er in het plangebied mensen gaan verblijven is er een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3, rapportage 31 januari 2017, ABO Milieuconsult).

Uit verschillende bodemonsters die genomen zijn, blijkt dat er lichte verontreiniging van DDE/DDD/DDT, Drins en PAK in de bovengrond is aangetroffen en nikkel, barium en dichloorpropan in het grondwater zijn gevonden. Echter deze lichte verontreiniging is dermate gering dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijzigingen en activiteiten.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Er liggen nabij het plangebied geen planologisch relevante routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Ook ligt het plangebied niet in de invloedssfeer van gevaarlijke bedrijven.

Brandveiligheid

Het betreft hier een erg diep perceel, waardoor aandacht moet worden geschonken aan bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

In de verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van de safaritenten is dan ook opgenomen dat naast het perceel waar deze op worden geplaatst, verharding over een breedte van tenminste 3,25m, geschikt voor een massa van 14.600kg, aanwezig moet zijn. Dit op het moment van de vergunning tot aan de achterste ingetekkende safaritent, waar de aanwezige vijver als bluswatervoorziening kan worden aangemerkt. Ter plaatse van deze vijver is dan ook een opstelplaats en keermogelijkheid aanwezig.

De bron, zoals genoemd op pagina 71 van het Ontwikkelingsplan door Jos Willemsen, wordt in principe niet meer gebruikt als primaire bluswatervoorziening. De pomp is hier namelijk niet altijd gestationeerd, waardoor

de benodigde tijd voor het operationeel hebben van een primaire bluswatervoorziening niet kan worden gehaald.

4.6 | Geluid

Kader	Wet geluidhinder Activiteitenbesluit
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Voor recreatiewoningen worden vanuit de Wet geluidhinder dezelfde normen aangehouden als voor burgerwoningen. De Dwarsstraat en de Van Alsteindijk zijn beide wegen met een snelheidsregime van 60 km/uur. Omdat de bestaande woning aan de Dwarsstraat al in gebruik was als burgerwoning hoeft deze niet opnieuw beoordeeld te worden. De woning aan de Van Alsteindijk ligt op een afstand van 65 meter van de Van Alsteindijk. Door de afstand en de lage verkeersintensiteiten kan een goed woon- en leefklimaat voor dit aspect gegarandeerd worden.

Activiteitenbesluit

Zoals onder Bedrijven en Milieuzonering al is aangegeven, zijn bedrijfsmatige inrichtingen in de omgeving gelegen op circa zoom. De geluidsnormen op grond van het Activiteitenbesluit kunnen dan ook zonder enige aanvullende akoestische maatregel worden aangehaald.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

Uit de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat in en in de nabijheid van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen liggen.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

In het voorgenomen plan wijzigt een klein deel van het plangebied in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Dit betreft de woning aan de Dwarsstraat, de schuur en de kleine schuur aan de Van Alsteindijk en de locatie van de safaritenten/ecolodges. Door het in gebruik nemen van de woning als recreatiewoning, neemt het aantal voertuigbewegingen niet toe. Door het in gebruik nemen van de schuur als dag-recreatieve voorziening en het plaatsen van verblijfsrecreatieve voorzieningen neemt het aantal verkeersbewegingen licht toe. Maar dit is dermate gering dat dit niet in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties van verontreinigende stoffen in de buitenlucht.

4.9 | Natuur

Kader	Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS),
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming en zijn de Flora – en Faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 komen te vervallen. De Wet natuurbescherming zorgt voor de bescherming van dier- en plantsoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantsoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust – en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien er sprake is van een bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming niet. Er is dan sprake van vrijstelling op de grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen bij de provincie.

De ontwikkelingen respecteren de ter plaatse aanwezige flora en fauna, de voormalige boomgaard blijft behouden. Het aanwezige populierenbos zal geleidelijk gekapt worden. Kappen zal buiten het broedseizoen plaatsvinden. Voor deze activiteit geldt een meldingsplicht en een herplantplicht. Indien noodzakelijk zal op dat moment ook een onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijk aanwezige beschermde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen. De vrijkomende grond wordt ingeplant met fruit- en notenbomen en struiken. Het plan zet in op een versterking van de biodiversiteit, wat positief zal bijdragen aan de aanwezige flora en fauna.

Op een afstand van circa 310 meter ligt een deel van het Natuurnetwerk Zeeland. De onderhavige ontwikkeling zal aan dit gebied geen verstoring of schade toebrengen.

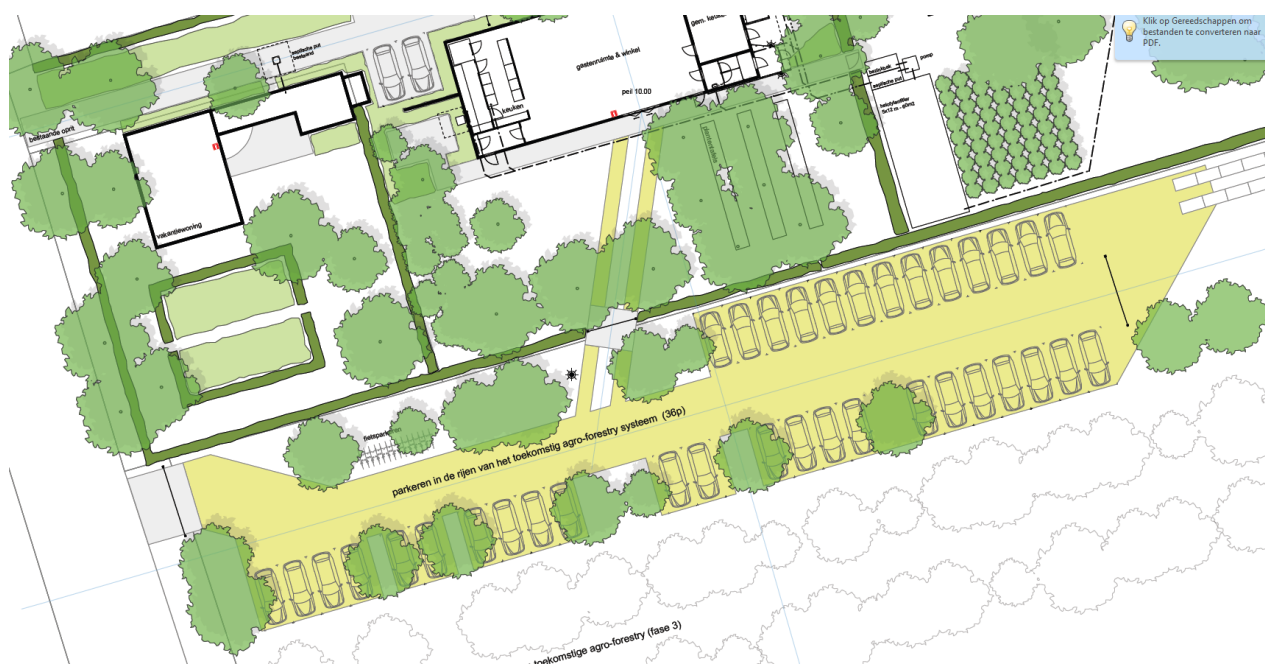
4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen.

Het aantal verkeersbewegingen dat de ontwikkeling met zich mee brengt, zal dermate gering zijn dat dit geen invloed heeft op omliggende infrastructuur. Het parkeren wordt gesitueerd op het naastgelegen perceel, dat ook in eigendom is van de Zeeuwse Akker (zie figuur 11). De maximale parkeerbehoefte is als volgt opgebouwd:

- 5 safaritenten (worden later vervangen door maximaal 5 ecolodges) = 5 parkeerplaatsen;
- 15 standplaatsen = 15 parkeerplaatsen;
- 40 bezoekers dagrecreatie = 20 parkeerplaatsen.

Dit komt neer op 40 plaatsen. Bezoekers van de recreatiewoning aan de Van Alsteindijk kunnen bij de woning parkeren. Dit geldt ook voor de woning aan de Dwarsstraat. In eerste instantie zullen er 36 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Mocht in de toekomst het aantal standplaatsen worden uitgebreid tot het aantal dat het bestemmingsplan maximaal toelaat, te weten 15, kan het aantal parkeerplaatsen hierop eenvoudig worden aangepast.



Figuur 11 | Locatie parkeren (Bron: Jos Willemsen landschapsproducties)

4.11 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan. De watertoets is reeds aan het Waterschap Scheldestromen voorgelegd. Het waterschap heeft te kennen gegeven dat het onderhavige plan geen aanleiding geeft voor opmerkingen (zie bijlage 4).

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen invloed op waterveiligheid.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m ² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plan voorziet in niet in extra bebouwde oppervlakte. De safaritenten en ecolodges staan op een vlonderconstructie en hebben daarom geen invloed op waterberging. De 36 parkeerplaatsen worden geplaatst op een doorgroeide puinbaan.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwantiteit en verdroging.</i>
Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Afvalwater afkomstig van dagrecreatieve voorzieningen in de schuur en de sanitaire voorziening wordt afgevoerd naar het recent vergunde helofytenfilter. Een helofytenfilter is een filter dat met behulp van moerasplanten afvalwater zuivert tot een kwaliteit die nutriënten omzet als voedsel voor het ecosysteem.</i> <i>Afvalwater uit de recreatiewoning aan de Dwarsstraat wordt afgevoerd naar de bestaande septictank. Deze heeft, zoals blijkt uit de provinciale ontheffing, een beperkte afmeting (1,5 à 2,5 m³). Bezien wordt binnen welke termijn deze kan worden vervangen door een tank met een inhoud van tenminste 6m³, overeenkomstig de gewijzigde wettelijke norm. De overige verblijfsrecreatieve voorzieningen zullen de beschikking krijgen over een composttoilet.</i> <i>Er wordt extra waterberging gecreëerd door het realiseren van wadi's.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De volksgezondheid wordt niet aangetast, er wordt geen open water gerealiseerd.</i>

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er is geen sprake van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er zijn geen toevoegingen aan het grondwater.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het plan is gelegen aan een waterschapsweg. Voor de bereikbaarheid en veiligheid van deze weg heeft dit plan geen gevolgen. Op het perceel wordt geen gebruik (meer) gemaakt van groot agrarisch materieel. De weg is breed genoeg voor autoverkeer.</i>

4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van het onderhavige plan, vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Uitvoerbaarheid

5.1 | Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Er is een planschade overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake, er wordt immers geen aangewezen bouwplan gerealiseerd.

5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is ook voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Dit heeft geleid tot de volgende reactie(s)/niet geleid tot reacties.

Inspraak

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van @@PM@@ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

o6 | Juridische planbeschrijving

6.1 | Algemene opzet

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Dwarsstraat 9, Graauw' bestaat uit de volgende onderdelen:

Toelichting

De uitgangspunten zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en het ontwikkelingsplan voor Dwarsstraat 9 te Graauw. In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is niet juridisch bindend.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken opgenomen. In de desbetreffende regels wordt naar de verbeelding verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van het voorliggende bestemmingsplan.

6.2 | Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. Deze algemene regels omvatten een algemene, eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding. Zo wordt in artikel 1 een omschrijving gegeven van de in het plan opgenomen begrippen en regelt artikel 2 de wijze waarop moet worden gemeten. Voor de vraag welke begrippen exact zijn omschreven wordt verwezen naar de planregels.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande en nieuwe functies in het plangebied die als zodanig (positief) zijn bestemd, zowel wat betreft gebruik van de gronden als de daarbij behorende bouwmogelijkheden. Geregeld is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan.

- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat de algemene regels van het plan waaronder een anti-dubbeltelbepaling, algemene regels met betrekking tot het bouwen en regels ten aanzien van de gebiedsaanduiding.
- Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels. Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de (bouw)regels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)

Een groot deel van het plangebied heeft, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hulst, de bestemming Agrarisch. De agrarische productie is en blijft de primaire functie, waarbij een beperkt aantal standplaatsen voor kleinschalig kamperen als nevenactiviteit is toegestaan. De gewenste ruimte voor de plaatsing van 15 tenten binnen de agrarische hoofdfunctie is volop beschikbaar. Het voedselbos is in overeenstemming met deze bestemming en biedt mogelijkheden voor continuïteit en ontwikkelingen van het agrarisch ruimtegebruik. De realisatie van een bedrijfswoning is uitgesloten door het ontbreken van een bouwvlak.

Bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' (artikel 4)

De voorzieningen in de schuur, zoals de workshops en arrangementen, kunnen worden gerangschikt onder deze bestemming en worden op deze wijze positief bestemd. Binnen de bestemmingsomschrijving wordt ook ondergeschikte horeca toegelaten, voor zover passend bij de aan het bedrijf verbonden workshops en arrangementen. De sanitaire voorzieningen voor de verblijfsrecreatieve functies op het perceel worden aangegeven door middel van een functieaanduiding. Dit geldt ook voor de boerderijwinkel. Maximale goot- en bouwhoogtes worden ook op de verbeelding aangegeven.

Bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (artikel 5)

Deze bestemming is toegewezen aan de recreatiewoning aan de Alsteindijk en de strook binnen het voedselbos waar de safaritenten en later de ecolodges zijn gesitueerd. De bestemming kent voor de recreatiewoning een strak begrensd bouwvlak, het bouwvlak voor de safaritenten en ecolodges is ruimer opgezet, waarbij de maximaal te bebouwen oppervlakte is vastgelegd, evenals het maximaal aantal safaritenten/ecolodges. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voedselbos' opgenomen. Ook de gronden waarop de parkeerplaatsen worden ingepast hebben de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie, met tevens een functieaanduiding voor het parkeren. Goot- en bouwhoogtes worden op de verbeelding weergegeven. Ook hier is de bouw van een bedrijfswoning uitgesloten.

Bestemming 'Wonen' (artikel 6)

De bestaande woning aan de Dwarsstraat 9 wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd als Wonen. Om het gebruik als recreatiewoning mogelijk te maken tot de initiatiefnemer als gevolg van bedrijfsopvolging de woning zelf betreft wordt een functieaanduiding opgenomen die dit mogelijk maakt.

Bestemming 'Waarde-Archeologie-2' (artikel 7)

Deze bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. Voor deze gronden geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter mits het te verstoren oppervlakte niet

groter is dan 500 m². De vrijstellingsdiepte is aangegeven op de vrijstellingskaart in bijlage 1 van de regels. Deze kaart (bijlage 1 bij de regels) wordt in eerste instantie vastgesteld met het bestemmingsplan, maar kan tussentijds door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

Normaal agrarisch gebruik

Ten aanzien van normaal agrarisch gebruik: Voor het hele grondgebied van Hulst geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 0,40 meter beneden het huidige maaiveld. Deze diepte is ruim voldoende om met de gangbare technieken de nodige grondbewerkingen uit te voeren, waaronder ook kerende grondbewerking (ploegen). Daarnaast is het ook geen bezwaar om de aanleg van ontwateringsdrainage d.m.v. sleufloze drainagetechniek (b.v. met een V-ploeg) vrij toe te staan op landbouwpercelen. Het te verwachten versturende effect van deze drainagetechniek op eventueel aanwezige archeologische waarde in de ondergrond wordt als zeer gering ingeschat.

De aanleg van drainage door middel van kettingstechnieken kan niet worden vrijgesteld. De toepassingen van deze techniek zijn in de praktijk divers en de verstoring dient per geval te worden bekeken. Voor aanleg van drainage met kettingstechniek op landbouwpercelen is een vergunningsaanvraag noodzakelijk, tenzij de werkzaamheden niet dieper reiken dan de vrijgestelde diepte of de verstoring blijft onder het maximaal te verstoren oppervlak onder deze diepte.

In de praktijk zal voor de meeste gevallen zonder vergunning mogelijk zal blijven om diepdrainage t.b.v. beregening aan te kunnen leggen, omdat dit slechts een enkele drain betreft op een landbouwperceel en hiermee de eventuele verstoring binnen het vrijstellingsoppervlak in het buitengebied blijft (versturend oppervlak onder 0,40 m-mv kleiner dan 500 m² of 1000 m²). Ook het tijdelijk ophogen met of tijdelijk opslaan van (aardappel)sorteergrond -met de bedoeling deze te verspreiden op het betreffend perceel- wordt tot normaal agrarisch gebruik gerekend.

Grondbewerkingen als diepploegen en diepwoelen worden in beginsel als te versturend gezien voor eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals de positie van het gebouw en regels omtrent bestaande gebouwen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Dit artikel bevat regels voor het beschermen van het radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht, om verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Dit artikel bevat regels waarmee het bevoegd gezag kan afwijken van voorgeschreven maatvoeringen, deze regels gelden voor alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Dit artikel bevat regels waarmee het bevoegd gezag bestemmingen kan wijzigen ten behoeve van bijvoorbeeld bouwhoogten voor zend-ontvang-en/of sirenemasten.

Algemene procedureregels (artikel 12)

In dit artikel staan regels omtrent het volgen van procedures en welke bepalingen hiervoor van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*Artikel 13 en 14*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Ontwikkelingsplan (Jos Willemsen landschapsproducties)

Bijlage 2: Verleende omgevingsvergunningen

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek (ABO Milieuconsultant, rapportage 31 januari 2017)

Bijlage 4: Wateradvies Waterschap Scheldestromen (31 oktober 2017)

