Buitengebied 8e herziening (Tolweg 109, Absdale)

Ontwerpbestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Buitengebied, 8e herziening (Tolweg 109, Absdale)
Rapportnummer:	BOU_2015_P01_BP02
Datum:	26 augustus 2016
Status:	Ontwerp
IMROcode:	NL.IMRO.0677.bpbuitengebied8h.0010

Opdrachtgever

Naam:	De Bourgondiër Hulst
Contactpersoon:	dhr. E. Verstraete
Adresgegevens:	Tolweg 109 4561 RL Hulst

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):	Jessica Ocké
Contactgegevens:	06 - 23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4

Toelichting 6

01|Inleiding 8

1.1|Algemeen 8
1.2|Doel 8
1.3|Leeswijzer 8

02|Het project 10

2.1|Beschrijving project 10
2.2|Planuitwerking 10
2.3|Conclusie 12

03|Beleidskader 14

3.1|Rijksbeleid 14
3.2|Provinciaal beleid 14
3.3|Gemeentelijk beleid 15
3.4|Conclusie 17

04|Kwaliteit van de leefomgeving 18

4.1|Inleiding 18
4.2|Archeologie en cultuurhistorie 18
4.3|Bedrijven en milieuzonering 20
4.4|Bodem 20
4.5|Externe veiligheid 21
4.6|Geluid 21
4.7|Kabels en leidingen 21
4.8|Luchtkwaliteit 22
4.9|Natuur 22
4.10|Verkeer en parkeren 22
4.11|Water 25
4.12|Conclusie 25

05|Juridische regeling 26

5.1|Inleiding 26
5.2|Planregels 26
5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 26
5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 26
5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels 26
5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 26

06|Economische uitvoerbaarheid 28

6.1|Financiële uitvoerbaarheid 28

07|Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30

7.1|Vooroverleg en inspraak 30
7.2|Terinzagelegging ontwerpbesluit 30

Bijlagen bij de toelichting 32

1. Archeologisch onderzoek .....
2. Bodemonderzoek .....
3. Watertoets .....

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

De Bourgondiër aan de Tolweg 109 te Absdale (Hulst) is een bestaande horecavoorziening waar men kan eten, drinken en feesten. Voor de kinderen is er naast de buitenspeeltuin ook een overdekte binnenspeeltuin en er worden scooters verhuurd. De eigenaar wil graag een bowlingcentrum toevoegen aan de bestaande voorzieningen. De bedoeling is om hiervoor aan de voorzijde van het terrein een nieuw gebouw te realiseren dat aansluit op de bestaande bebouwing. Een 20-tal camperplaatsen bieden de mogelijkheid om met een camper op het terrein te overnachten. De gemeente Hulst heeft medewerking toegezegd aan het plan.

Figuur 1 | luchtfoto (bron: Slagboom en Peeters)

1.2 | Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bowlingcentrum op deze locatie juridisch planologisch mogelijk te maken. De camperplaatsen, die via een (tijdelijke) omgevingsvergunning reeds mogelijk worden gemaakt, worden ook in het bestemmingsplan meegenomen.

1.3 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, 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 maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tot slot de juridische planregeling beschreven.

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

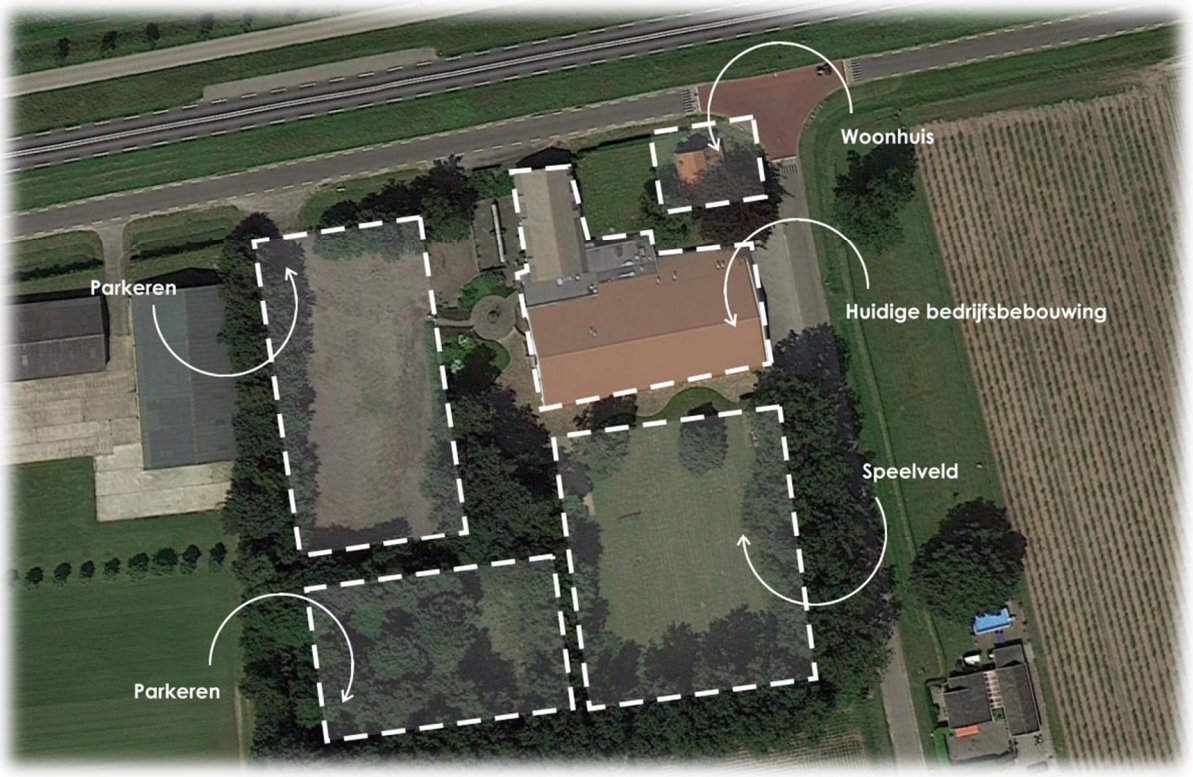
Het nieuwe bowlingcentrum zal voorzien in 6 tot 10 bowlingbanen. Dit is een toevoeging op de bestaande horecafaciliteiten van de Bourgondiër. De reeds bestaande horeca ondersteunt de bowlingbaan en kan op deze wijze beter worden benut. In de gemeente Hulst is momenteel geen bowlingcentrum aanwezig. De dichtstbijzijnde vergelijkbare voorziening kunnen we vinden in Sint Niklaas (B), Cadzand of Sluis. Al geruime tijd wordt de realisatie van een bowlingcentrum in de binnenstad onderzocht. Dit is binnen de daar geldende bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan. Het concept van de Bourgondiër betreft een combinatie met eetgelegenheid, feestzaal en kinderspeeltuin, hetgeen in de binnenstad niet mogelijk is.

Het toevoegen van een bowlingcentrum aan De Bourgondiër is enerzijds een extra activiteit voor de huidige bezoekers van de Bourgondiër. Anderzijds trekt het nieuwe bezoekers aan en is het een welkome uitbreiding van de slechtweervoorzieningen in de omgeving.

Er worden ca. 20 camperplaatsen gerealiseerd op het achterterrein. Daarbij wordt een overnachtings-mogelijkheid geboden. Ook deze extra service boort een nieuw potentieel aan gebruikers aan. De ligging van de Bourgondiër biedt een mooie eerste overnachtingsplaats voor Nederlanders op weg naar het zuiden (Frankrijk, Spanje etc.). Daarnaast biedt een groter aantal plaatsen ook de mogelijkheid voor groepen camperaars om af te spreken. Dergelijke (wat grotere) voorzieningen zijn schaars, zeker in de gemeente Hulst. De camperplaatsen worden op dit moment nog geregeld via een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan.

2.2 | Planuitwerking

In de huidige situatie ligt aan de westzijde van het perceel het eigen parkeerterrein. Recentelijk is deze uitgebreid in zuidelijke richting. De capaciteit van het parkeerterrein is hierdoor vergroot. Aan de noordoostzijde van het perceel zijn de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning gesitueerd. In de zuidoosthoek van het perceel is een speelveld met speeltoestellen aanwezig en ligt aansluitend aan het restaurant het terras.



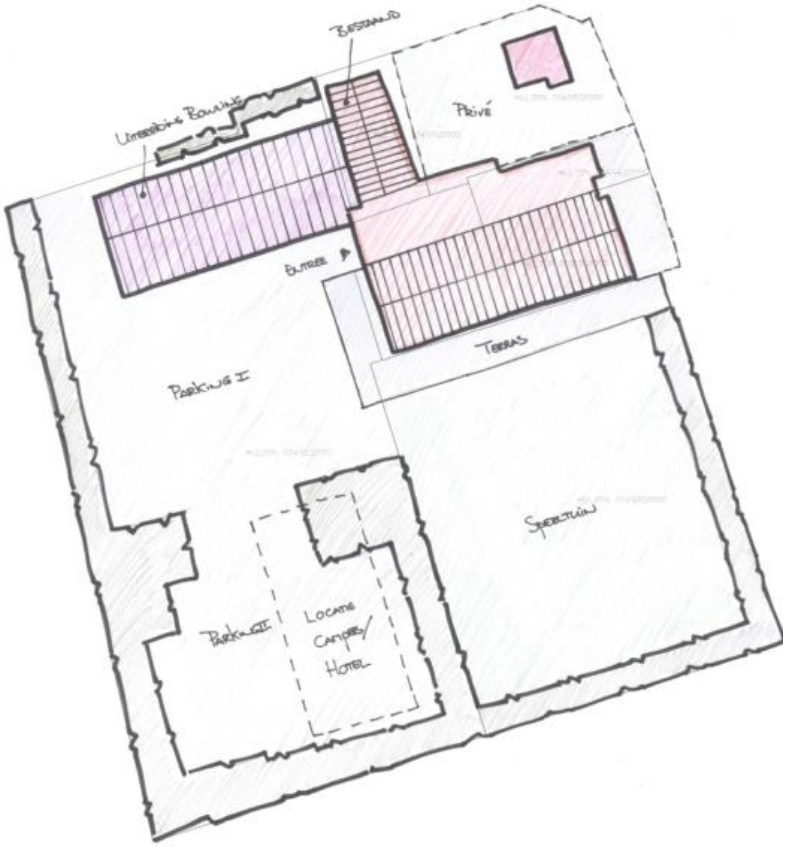
Figuur 2 | bestaande situatie

Het bowlingcentrum zal bestaan uit een gebouw, dat haaks op de bestaande bebouwing aan de voorzijde van het perceel aansluit. Op deze wijze is de koppeling met de bestaande horeca mogelijk. Het gebouw kent een afmeting van grofweg 35 bij 19 meter en een goothoogte van 4,85 meter en komt evenwijdig aan de doorgaande weg die verhoogd op een dijkprofiel is gesitueerd. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak. Toepassing van een hellend dak zal het zicht op de bestaande karakteristieke bebouwing grotendeels versperren, plat dak daarentegen laat dit en ook het achterliggend speelbos vrij. De hoogte van het plat dak (dakrand) is zodanig dat vanaf de doorgaande weg niet 'op' het platte dak kan worden gekeken, maar er overheen. Door de nieuwbouw wordt de parking deels aan het zicht onttrokken. Door het vloerpeil verdiept aan te leggen wordt de gebouwhoogte zoveel mogelijk beperkt. Naast de bowlingbanen wordt in het gebouw nog een opslagruimte voorzien.

Aan het uiterlijk van de gevels wordt door de welstandscommissie een hoge en dwingende eis gesteld. Onderstaande afbeelding dient als referentie. Dit gebouw is uitgevoerd met een profiel staalplaat met onregelmatige cannelure afmeting. Door wisselende breedtes ontstaat een landelijk effect hetgeen goed zal combineren met de bestaande gebouwen met houten rabat delen.

Figuur 2a | referentie welstand (Bron: Oomenarchitecten.nl)

De camperplaatsen worden achterop het terrein gerealiseerd, ter plaatse waar recentelijk uitbreiding van de parking heeft plaatsgevonden. Deze locatie wordt omringd door bomen en is daardoor als afgescheiden deel geschikt voor deze nieuwe functie.



Figuur 3 | schets toekomstige situatie

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. Het bouwvlak is strak begrensd op de oorspronkelijke bebouwing. De gemeente Hulst wenst medewerking te verlenen aan dit initiatief door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst. Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in een vergroting van het bouwvlak van ca. 660m² en het toekennen van een functie-aanduiding om zowel het bowlingcentrum als de camperplaatsen mogelijk te maken. Een eerder met vergunning gerealiseerde uitbreiding aan de noordoostzijde van de bestaande bebouwing wordt op de verbeelding meegenomen.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 9 juni 2016 een coördinatiebesluit genomen. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen gelijktijdig ter inzage zullen liggen. De omgevingsvergunning wordt direct na het vaststellen van het bestemmingsplan verleend. Er is op deze wijze slechts 1 beroepsprocedure mogelijk, waardoor sneller tot realisatie van de gewenste ontwikkeling kan worden overgegaan.

2.3 | Conclusie

Uit toetsing aan beleidsmatige en omgevingsaspecten in hoofdstuk 3 en 4 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse inpasbaar is. Wat betreft omgevingsaspecten is het aspect 'parkeren' het meest cruciale. Uit onderzoek blijkt dat de huidige omvang van het parkeerterrein voldoende is om het vervallen van een deel van het parkeerterrein en de toevoeging van het bowlingcentrum op te vangen.

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.
Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De volgende 3 stappen (treden) gelden daarbij:

1. Er moet sprake zijn van een regionale behoefte;
2. De ontwikkeling moet binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie moet multimodaal zijn ontsloten.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan moet, indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, gemotiveerd worden op welke wijze de treden van de ladder zijn bewandeld. Dit is uitgewerkt in paragraaf 3.2 (provinciaal beleid)

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. 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. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot dagrecreatie heeft de provincie als doel om de mogelijkheden hiervoor te vergroten.

Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zoals deze krijgen in eerste instantie ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de vestiging van een dagrecreatieve voorziening in het landelijk gebied gelden de kaders vanuit de regeling 'Nieuwe Economische Dragers'. Voor 'overige dagrecreatieve voorzieningen' waar de bowlingbaan onder geschaard kan worden, is nieuwvestiging toegestaan mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn er op gericht dat in totaliteit niet meer bebouwing in het buitengebied ontstaat. Het gaat in deze echter om het toevoegen van een nieuwe functie bij een bestaand bedrijf en niet om een nieuwvestiging. Een onderzoek naar mogelijkheden voor gebruik van bestaande gebouwen op andere locaties is daarom niet zinvol. Elke andere locatie is financieel-economisch onaantrekkelijk voor de ondernemer. De kracht van uitbreiding op de locatie aan de Tolweg 109 zit juist in de koppeling met het bestaande horeca- en recreatiebedrijf. Daarvoor is een uitbreiding van het bestaande bouwvlak met ca. 850m² nodig. Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot.

Verordening ruimte provincie Zeeland
Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. Voor horeca/recreatiebedrijven worden geen specifieke regels gegeven.

De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren. Stedelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de 3 tredes van de ladder:

1. Voorziet het project in een actuele regionale behoefte?
2. Kan het project worden gerealiseerd binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing?

3. Is of kan de locatie multimodaal worden ontsloten?

Voordat tot toetsing aan de ladder wordt overgegaan moet bepaald worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een horecavoorziening wordt blijkens de toelichting op de verordening als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Het gaat in deze om de uitbreiding van een horecavoorziening met een dagrecreatieve activiteit. Qua functie en impact kan deze functie als stedelijke voorziening worden aangemerkt. Er waren op deze locatie nog geen bouwmogelijkheden aanwezig die een dergelijke functie mogelijk maakten, dus er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

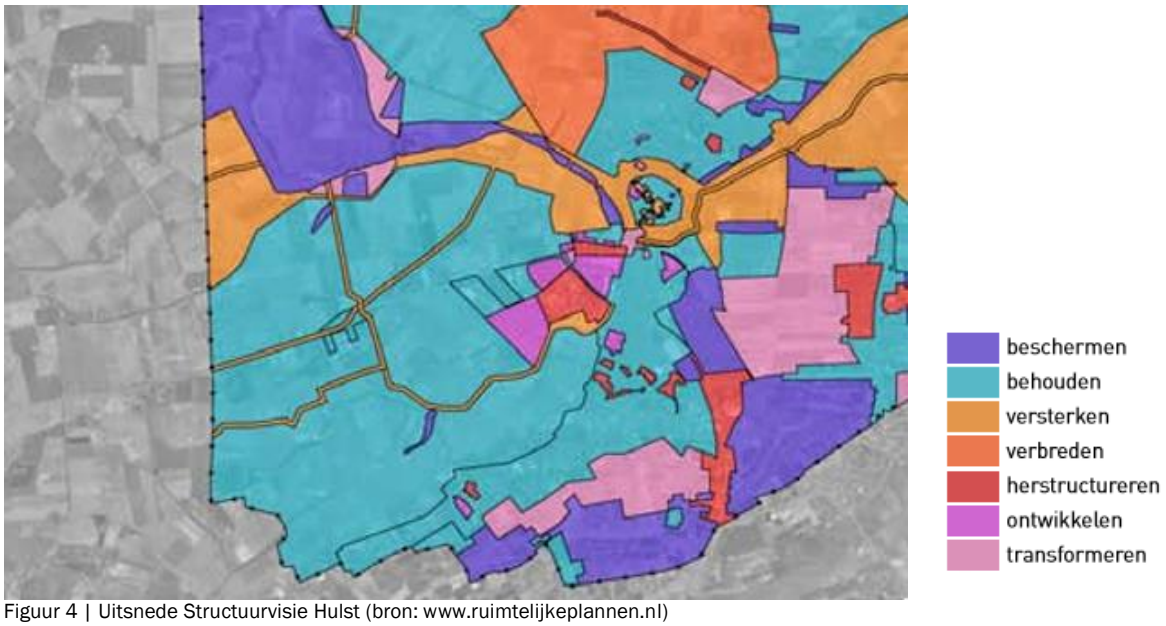
Derhalve dient eerst de vraag te worden beantwoord of voorzien wordt in een actuele regionale behoefte (trede 1). Binnen de gemeente Hulst is geen bowlingcentrum aanwezig. Het dichtstbijzijnde bowlingcentrum is gelegen in St. Niklaas (Belgie), op ca. 20 kilometer. Bowlingcentra in Nederland (Sluis en Cadzand) liggen op een afstand van ca. 55 kilometer. Geografisch gezien is een toevoeging van deze functie op deze locatie passend. Ook voor midden Zeeuws-Vlaanderen is er op acceptabele afstand geen voorziening beschikbaar. Uit een onderzoek naar huidige bezoekers van de gemeente (kenniscentrum Kusttoerisme, mei 2015) blijkt dat ruim de helft van de bezoekers afkomstig is uit de eigen regio. Het is daarnaast een nadrukkelijke meerwaarde voor het recreatief aanbod binnen de gemeente. Het zorgt voor meer diversiteit.

In principe moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied, tenzij daar geen ruimte voor is (trede 2). Een bowlingcentrum vergt de nodige ruimte. Binnen het centrumgebied van Hulst is reeds jarenlang de mogelijkheid aanwezig om een bowlingcentrum te realiseren. In de binnenstad past het realiseren van een bowlingcentrum rechtstreeks binnen de planregels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Hoewel er mogelijk verschillende locaties beschikbaar zijn die voor herstructurering in aanmerking komen is er tot op heden geen ontwikkeling op dit gebied tot stand gekomen. In de binnenstad is er niet de mogelijkheid om dit te koppelen aan een (bestaande) horecafaciliteit. De kracht van het concept van de Bourgondiër zit juist in de koppeling met een bestaand, goed lopend, horecabedrijf. Het betreft geen zelfstandige functie, maar een toevoeging op een bestaande functie als eetgelegenheid, feestzaal en kinderspeeltuin. Een verplaatsing van het geheel naar binnenstedelijk gebied is niet realistisch en gelet op het benodigde ruimtebeslag voor de verschillende functies ook niet mogelijk. Het bedrijf is gebonden aan de huidige locatie. Een belangrijke doelgroep voor het totaal is fietsers. Deze doelgroep vraagt om een voorziening in het buitengebied. Voor dagrecreatie worden in het buitengebied volop mogelijkheden geboden.

Wat betreft toetsing aan trede 3 het volgende. Deze locatie is goed ontsloten en ligt bijvoorbeeld ook langs een fietsroute. Veel fietsers maken nu reeds gebruik van de horecafaciliteiten, van hieruit is het ook mogelijk scootertochten te maken. Op een afstand van ca. 300 meter is een bushalte gelegen. Overigens wordt, zo blijkt uit het eerder genoemde onderzoek van het kenniscentrum Kusttoerisme dat een meerderheid van de recreatieve bezoekers de auto als vervoermiddel gebruikt en het openbaar vervoer hiervoor nauwelijks wordt gebruikt. Een bowlingcentrum op deze locatie geeft een duidelijke meerwaarde voor het toeristisch-recreatief product binnen de regio.

3.3 | Gemeentelijk beleid

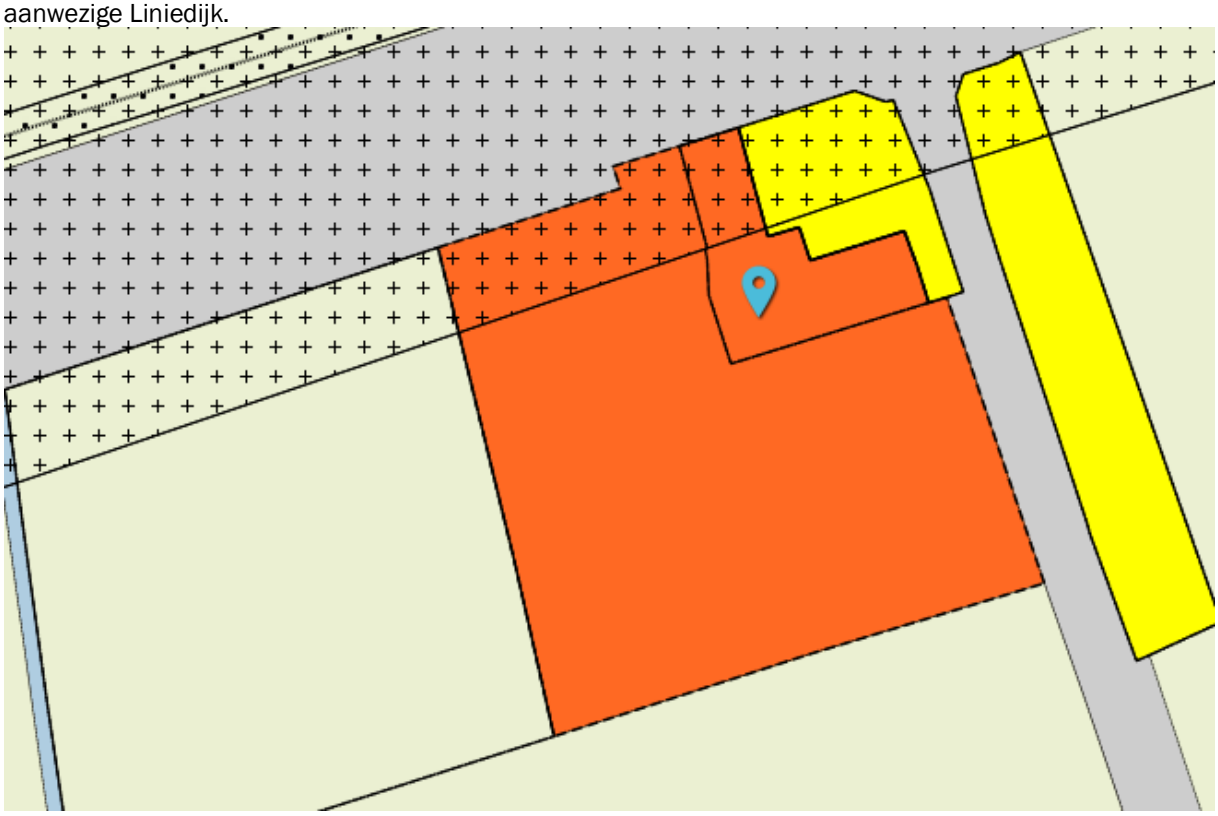
Structuurvisie Hulst
In de structuurvisie Hulst, vastgesteld op 15 mei 2012 is het gebied waarin de locatie ligt aangemerkt als ‘behouden’. De Liniedijk is aangemerkt als ‘versterken’. De strategie ‘behouden’ houdt in dat men tevreden is over de huidige kwaliteit en situatie. Kleinschalige aanpassingen zijn toegestaan, maar deze dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit van het leefklimaat moet gewaarborgd zijn. De agrarische bedrijfsvoering mag door ontwikkelingen zoals deze niet worden belemmerd. De strategie ‘versterken’ is van toepassing op de voormalige militaire linies, op de ecologische verbindingszones en op de ontmoetingsruimte in de binnenstad van Hulst. Van de Linies zijn nog restanten zichtbaar in de vorm van dijken, forten , schansen en redoutes. De strategie ‘versterken’ biedt ruimte om restanten te restaureren en te hergebruiken en routes te ontwikkelen.



Figuur 4 | Uitsnede Structuurvisie Hulst (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door de toevoeging van het bowlingcentrum wordt geen afbreuk gedaan aan de genoemde strategieën. In de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' wordt nader ingegaan op de afstemming met omliggende agrarische bebouwing. In de paragraaf 'archeologie en cultuurhistorie' wordt gemotiveerd dat de realisatie van het plan geen invloed heeft op de - ter plaatse overigens nauwelijks beleefbare – Linie.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'
Van toepassing is het bestemminsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld op 16 mei 2013. De locatie heeft de bestemming 'Horeca' met een aanduiding 'feestzaal'. Toegestaan zijn horecabedrijven tot categorie 1 en 2 en een restaurant met feestzalen. Bebouwing is beperkt tot het aanwezige bouwvlak. Aan de voorzijde van het perceel geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Deze regel strekt tot bescherming van de aanwezige Liniedijk.


Figuur 5 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Hulst (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Toeristisch ontwikkelingsplan Hulst 2016-2020 (vastgesteld 9 juni 2016)
In het toeristisch ontwikkelingsplan Hulst wordt de volgende doelstelling geformuleerd:
'Door het aantrekken van dag- en verblijfsrecreanten geven we een impuls aan de bestedingen. Dit draagt bij aan de groei van de werkgelegenheid en aan de instandhouding of uitbreiding van het voorzieningenniveau. De kwaliteit en kwantiteit van het toeristisch product zorgen ervoor dat de bezoeker het zodanig naar zijn zin heeft, dat hij terugkomt, zijn ervaringen met anderen deelt en Hulst bij anderen aanbeveelt. De stad en haar omgeving vormen een robuust decor voor een actief een- of meerdaags bezoek waarbij avontuur, beleving van natuur, cultuur en historie centraal staan. Inwoners en ondernemers dragen het unieke verhaal van Hulst en haar omgeving uit.' Door het toevoegen van een bowlingcentrum wordt een nieuw dagrecreatief product (tevens slechtweervoorziening) binnen de regio aangeboden.

3.4 | Conclusie

Binnen de geldende beleidskaders is het mogelijk deze bestemmingswijziging te realiseren.

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. Per thema wordt in de volgende paragrafen puntsgewijs het kader en de beoordelingscriteria weergegeven. Daarna volgt telkens een beoordeling en conclusie.

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

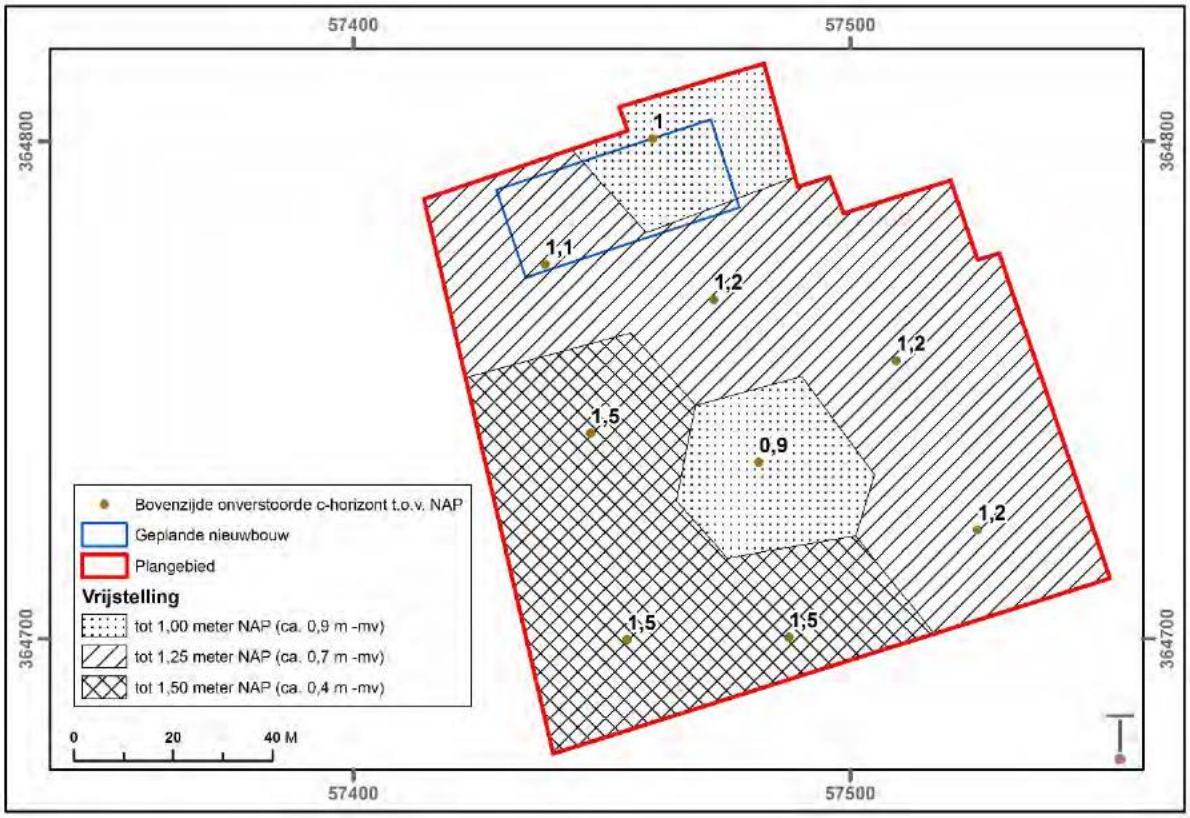
Kader	Verdrag van Valetta Monumentenwet 1988 Archeologiebeleid gemeente Hulst: beleidsnota en –kaart (2011)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

Om te bepalen of er aanleiding is een dubbelbestemming in deze herziening op te nemen voor graafwerkzaamheden wordt de archeologische toets conform de beleidsnota uitgevoerd. Hiervoor heeft de gemeente een handleiding met een stappenplan opgesteld.

1. Hoe diep wordt er verstoord? Indien de verstoring niet dieper gaat dan 40 cm beneden maaiveld dan hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden. De fundering van het gebouw gaat mogelijk dieper dan 40 cm.
2. Hoe groot is het te verstoren oppervlak? Als de verstoring kleiner is dan 50 m² dan is geen onderzoek nodig. De verstoring bedraagt ruim 800m².
3. Welke informatie komt uit de verschillende maatregelenkaarten?
   Kaartlaag 1 'Walcheren': → hoge verwachting (categorie 4)
   Kaartlaag 2 'Hollandveen → geen verwachting
   Kaartlaag 3 'Wormer' → geen verwachting
   Kaartlaag 4 'Pleistoceen' → hoge verwachting (categorie 4)
4. Wat is de laagste categorie (hoogste archeologische waarde)? Op de kaartlagen 1 en 4 is een hoge verwachtingswaarde aangeduid. Bij een verstoring kleiner dan 250m² is geen onderzoek nodig. De verstoring in dit geval is groter.
5. Wordt de laag met de laagste categorie daadwerkelijk verstoord? Ja, verstoring van archeologische resten aangeduid op de kaart 'Walcheren' begint vanaf het maaiveld.
6. Een bureauonderzoek met controleboringen is nodig.

Door Artefact! Is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (Rapport 255, bijgevoegd als bijlage 1). Het onderzoek bevestigt de hoge verwachting op de mogelijke aanwezigheid van archeologische vindplaatsen binnen het plangebied. Deze vindplaatsen kunnen worden aangetroffen in de top van het Laagpakket van Wierden. Op basis van het onderzoek is door Artefact! geadviseerd om een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen. De oppervlakte vrijstellingsgrens kan in principe op 250 m² gehandhaafd blijven. De gemeente Hulst heeft aangegeven binnenkort nieuw archeologiebeleid vast te stellen waarbij de vrijgestelde oppervlakte 500m² wordt. Daarop

mag al worden geanticipeerd. De vrijstellingsgrens in de diepte kan daarnaast ook verruimd worden. Daarbij kunnen verschillende zones worden aangehouden zoals aangegeven in figuur 6.



Figuur 6 | voorgestelde vrijstellingsdieptes (Bron: Artefact!, ESRI, Kadaster 2016)

Voor het concrete bouwplan voor het bowlingcentrum betekent dit dat tot 0,7 meter onder maaiveld geen nader onderzoek nodig is. Hiermee wordt in het bouwplan rekening gehouden. In het bestemmingsplan is de archeologische regeling, met uitzondering van de oppervlaktebepaling, gebaseerd op het geldende archeologiebeleid.

Cultuurhistorie

Kader	Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), verankerd in: - Besluit ruimtelijke ordening - Besluit omgevingsrecht - Monumentenwet 1988 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (Cultuurhistorische Hoofdstructuur)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Onderzoeken of vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dan wel ontwikkelingsmogelijkheid onder voorwaarden moet krijgen. De 3 kaartbladen 'Behoud', 'Behoud door ontwikkeling' en 'Vernieuwing mogelijk'.

De Liniedijk is het waardevolle cultuurhistorische element in deze omgeving, gevormd door de strijd met indringers in het verleden. Ter plaatse van De Bourgondier ligt de N258 bovenop deze Linie. Door deze provinciale weg en de bijbehorende parallelwegen is de beleving van de liniedijk reeds sterk verminderd. Onderstaande foto (figuur 7) illustreert dat.

Met de nieuwbouw wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de Linie. De nieuwbouw ligt in lijn met andere bebouwing op dezelfde afstand van de Linie. De beleving van de Linie wijzigt door de nieuwbouw niet, er is reeds sprake van een gesloten gebied vanwege de bestaande bebouwing en beplanting.

Figuur 7 | foto Liniedijk (Bron: Juust BV)

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-publicatie '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.

De locatie is gelegen direct aansluitend aan een agrarisch bouwvlak. Tussen een agrarisch bedrijf en een woonfunctie gelden richtafstanden. Richtafstanden tussen bedrijven onderling zijn niet van toepassing. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 | Bodem

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

Volgens de bodemkwaliteitskwaart voldoet de bodem in de Zone A (Buitengebied en woonwijken > 1960) voor zowel de bovengrond (0-0.5m-mv) als de ondergrond (0.5-2m-mv) aan de achtergrondwaarden. Dit betreft de gemiddelde achtergrondkwaliteit. Plaatselijk kan dit afwijken, bijvoorbeeld in geval van verdachte locaties, wegbermen, boerenerven en bijmengingen van puin en koolas. Omdat er in het verleden op deze locatie sprake was van een agrarisch bedrijf en een boomgaard is deze locatie wel als 'verdacht' aan te merken. Daarom is wel een bodemonderzoek uitgevoerd.
Uit het bodemonderzoek blijkt dat er voor de locatie van de uitbreiding zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater zijn ook geen verontreinigingen

aangetoond. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Ter plaatse van de camperplaatsen zijn zeer geringe verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond. In de ondergrond worden geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium aangetoond. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen functie als camperplaats. Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering 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 locatie is gelegen langs de N258, een route gevaarlijke stoffen die niet in het Basisnet Weg is opgenomen, maar wel deel uitmaakt van het provinciaal externe veiligheidsbeleid. Voor wegen waar minder dan 500 transporten met brandbare tot vloeistof verdichte gassen zoals propaan worden vervoerd geldt buiten de bebouwde kom geen plaatsgebonden risicocontour. In 2006 is door AVIV een risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland gedaan. De vervoersintensiteiten met gevaarlijke stoffen op dit wegvak zijn niet bekend. Op aansluitende wegvakken is de vervoersintensiteit met de genoemde stoffen ruim onder de 500. Ook op dit wegvak is dat dus het geval. Er zijn namelijk geen producten of grote afnemers aan dit tracé. Een PR-contour is dus niet aan de orde.

Voor wat betreft het groepsrisico is onder andere van belang hoeveel mensen extra ter plaatse verblijven. Het bowlingcentrum wordt als 'beperkt kwetsbaar' gezien en heeft een capaciteit van 10 banen x 6 personen. Het aantal personen dat op grond van de geldende vergunningen ter plaatse mag verblijven ligt boven de 1000 personen. Dit aantal is uitsluitend op piekmomenten van toepassing. Op een 'gewone' weekenddag is de bezetting ca. 350 personen. Een deel van deze personen zal zich verplaatsen naar het bowlingcentrum waardoor de feitelijke toename van personen minder dan 10% van het totaal is. Het bowlingcentrum wordt vooral 's avonds en in het weekend intensief gebruikt. Het vervoer met gevaarlijke stoffen vindt vooral onder werktijden plaats, waardoor het feitelijke risico afneemt. Aangenomen kan worden dat hiermee onder de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt gebleven. Het groepsrisico is daarmee verantwoord.

4.6 | Geluid

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

Geluidgevoelige objecten zijn onder andere woningen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven en onderwijsinstellingen. Een bowlingcentrum is geen geluidgevoelig object. De uitvoering van het bowlingcentrum is zodanig dat er geen geluidhinder zal optreden. Een toetsing aan grenswaarden op basis van de Wet Geluidhinder is niet aan de orde. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze functiewijziging.

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.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die op basis van de huidige regelgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) als planologisch relevant moeten worden aangemerkt. Wel is er een waterleiding aan de noordzijde van de provinciale weg gelegen die door het bestemmingsplan wordt beschermd. Er gelden hiervoor geen veiligheidsafstanden.

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. Beoordeelt 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.

Het besluit 'NIBM' legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Als aannemelijk is dat het project een toename van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) bijdraagt, is dat niet in betekenende mate. Hoewel er in dit geval sprake is van een beperkte toename van verkeersbewegingen, zijn deze relatief gering ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten ter plaatse. Aangenomen kan worden dat het project 'Niet in betekenende mate' bijdraagt. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

4.9 | Natuur

Kader	Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998, Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS), Beheerplan Natura 2000 Deltawateren Soortbescherming: Flora- en faunawet.
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Het terrein is momenteel nagenoeg geheel verhard. Op het terrein zelf vinden geen activiteiten plaats die invloed hebben op de flora en fauna ter plaatse. Wel moet voor de realisatie van het bowlingcentrum 1 boom wijken, deze zal buiten het broedseizoen worden gekapt. Voor de camperplaatsen vindt geen feitelijke wijziging van het terrein plaats, maar uitsluitend een functiewijziging. Er wordt op dit gedeelte van het terrein gekampeerd. Het dichtst bijgelegen natuurgebied ligt op ruim 550 meter. Aangenomen kan worden dat deze relatief beperkte ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van planten of dieren binnen dat natuurgebied.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wet beheer Rijkswaterstaat werken Keur wegen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	In dit geval is relevant dat voldaan wordt aan de parkeernormen.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen maken we gebruik van CROW-parkeerkencijfers (CROW publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatienummer 317).

Bij het gebruik van parkeerkencijfers houden we rekening met de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Een project in het buitengebied kent een ander bereikbaarheidsprofiel dan in een stadscentrum. CROW maakt om die reden onderscheid naar stedelijkheidsgraad en naar ligging van de locatie. Voor de Bourgondiër gaan we uit van ligging in het buitengebied, met een omgevingsadressendichtheid (stedelijkheidsgraad) in de categorie niet stedelijk (op basis van CBS gegevens).

Huidige situatie
In de huidige situatie is het parkeerterrein een grote open vlakte met halfverharding. Er is geen vakindeling. De oppervlakte van het (parkeer)terrein bedraagt zo'n 4000 m2. Dit is inclusief de groengordel die er omheen ligt. De parkeercapaciteit is niet exact in aantallen uit te drukken (geen parkeervakken). Praktijk toont aan dat er sprake is van een opstelling in 4 rijen, haaks op de Tolweg. Dit is mogelijk over een lengte van ca. 70 meter. Uitgaand van 2,5 meter benodigde breedte per geparkeerd voertuig komen we uit op een parkeercapaciteit van 112 (70 meter delen door 2,5, en dat in 4 rijen) parkeerplaatsen. Recent is ten zuiden van het parkeerterrein ook een gedeelte verhard wat als overloopterrein voor parkeren kan functioneren (capaciteit 56 parkeerplaatsen). Dit is ook de locatie waar de camperplaatsen aangeboden (gaan) worden. Parkeren door personeel vindt plaats aan de oostzijde van het restaurant.

De praktijksituatie toont aan dat het parkeren ook goed opgelost kan worden op het eigen terrein. Voor de volledigheid hebben we ook een theoretische controle gedaan van het benodigd aantal parkeerplaatsen van de huidige voorziening. Hierbij bestempelen we de locatie als een indoorspeeltuin van gemiddelde omvang. Het bijbehorende parkeerkencijfer is minimaal 2,6 en maximaal 7,6 parkeerplaats per 100 m2 BVO. Omdat de Bourgondiër ook een sterke restaurant-/feestzaalfunctie heeft rekenen we met het maximale cijfer. Uitgaand van huidig BVO van 1454 m2 betekent dit 111 parkeerplaatsen. Dit ondersteunt de waargenomen situatie: het parkeren kan goed opgelost worden op eigen terrein.

Figuur 8 | huidige parkeersituatie

Toekomstige situatie
De voorzieningen worden uitgebreid met bowlingbanen en camperplaatsen. De camperplaatsen hebben, behoudens de camper(s), geen parkeerbehoefte. De bowlingbaan kent een parkeerkencijfer van 2,3-3,3 parkeerplaatsen per bowlingbaan. Er wordt ingezet op realisatie van 10 bowlingbanen. Omdat de bowlingbaan niet op zichzelf staat maar onderdeel uit maakt van het bestaande concept is er altijd sprake van dubbelgebruik. De bezoekers van de bowling maken immers gebruik van de aanwezige horeca. Om die reden is het aannemelijk uit te gaan van het minimale parkeerkencijfer. Dit betekent rekening houden met 23 extra parkeerplaatsen.

De bowlingbaan zelf komt op een deel van het bestaande parkeerterrein te staan. Hierdoor vervalt de helft van de eerste 20 meter voor de functie parkeren. Dit betekent dat er 16 (huidige) parkeerplaatsen vervallen. Samen met de 23 extra benodigde plaatsen voor de bowling dienen we 39 parkeerplaatsen extra aan te bieden.

Figuur 9 | toekomstige parkeersituatie

Initiatiefnemer heeft hierin reeds grotendeels voorzien op de locatie aansluitend aan de zuidzijde van het huidige parkeerterrein. Indien we 20 plaatsen voor campers benutten resteren er op de uitbreidingslocatie nog 36 parkeerplaatsen. In totaal bieden we dan 144 parkeerplaatsen aan, terwijl de theoretische behoefte op 134 wordt geschat (111 bestaand, 23 bowlingbaan). Een verbetering voor het gebruik van het terrein kan worden gevonden in het aanbrengen van vakindeling. Hierdoor vergroten we de capaciteit.

Conclusie
De extra parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe activiteit en het verdwijnen van een deel van het huidige terrein kan binnen de bestaande locatie worden opgevangen.

4.11 | Water

Kader	Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.

De watertoetstabel is bijgevoegd in bijlage 3. De bestemmingswijziging levert geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Met de wateraspecten wordt bij de planuitwerking rekening gehouden.

4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op het perceel Tolweg 109 te Absdale zijn beoordeeld en onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Juridische regeling

5.1 | Inleiding

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Het betreft in deze een herziening van een geldend bestemmingsplan, waardoor er sprake is van een zeer beperkte set regels waarin voornamelijk wordt verwezen naar het moederplan. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot en er een functieaanduiding voor het bowlingcentrum en de camperplaatsen wordt opgenomen. Uitsluitend voor zover noodzakelijk worden de regels aangevuld.

5.2 | Planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Bestaande regels van toepassing (artikel 1)
In dit artikel wordt geregeld dat de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van toepassing zijn.

Begrippen (artikel 2)
De naam en het identificatienummer van dit plan worden toegevoegd aan de regels.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Horeca (artikel 3)
Het bouwvlak op het perceel wordt uitgebreid ten behoeve van het bowlingcentrum. Tevens wordt een functieaanduiding opgenomen voor zowel het bowlingcentrum als de camperplaatsen. De functieaanduiding beperkt zich niet tot het bowlingcentrum, ook eventuele andere dagrecreatieve activiteiten, zoals lasergamen of een indoorkermis worden mogelijk gemaakt. De functieaanduiding ligt over het gehele perceel. Daar waar de camperplaatsen komen mag niet worden gebouwd. In de regels wordt een toevoeging gedaan t.b.v. het gebruik van de gebieden met functieaanduiding. Aangezien in de specifieke gebruiksregels is bepaald dat kamperen niet is toegestaan wordt daaraan toegevoegd 'tenzij anders is bepaald'.

Waarde – Archeologie - 4 (artikel 4)
Er geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie -4 op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. In het moederplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Daarom wordt aan de regels een volledig nieuw artikel (26A) toegevoegd. Omdat de vrijstellingsdiepte niet voor het gehele perceel hetzelfde is, is een bijlage bij de regels nodig waarin de kaart is opgenomen. Dit wordt bijlage 4 bij de planregels van het bestemmingsplan.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Algemene regels van toepassing (artikel 5)
Ook alle algemene regels uit het moederplan zijn van toepassing. Hoewel artikel 1 ook reeds alle regels van toepassing verklaart is het voor de opbouw van de regelset gewenst een hoofdstuk 3 op te nemen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Slotregel (artikel 6)
Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan waarin wordt aangegeven hoe dit plan wordt genoemd.

06 | Economische uitvoerbaarheid

6.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De gemeente Hulst sluit voor de vaststelling van dit bestemmingsplan met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

07 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 | Vooroverleg

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

7.2 | Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van *PM* zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn *wel/geen* zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Watertoets