

BESTEMMINGSPLAN
GROOT EILAND HULST
PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED”
TOELICHTING



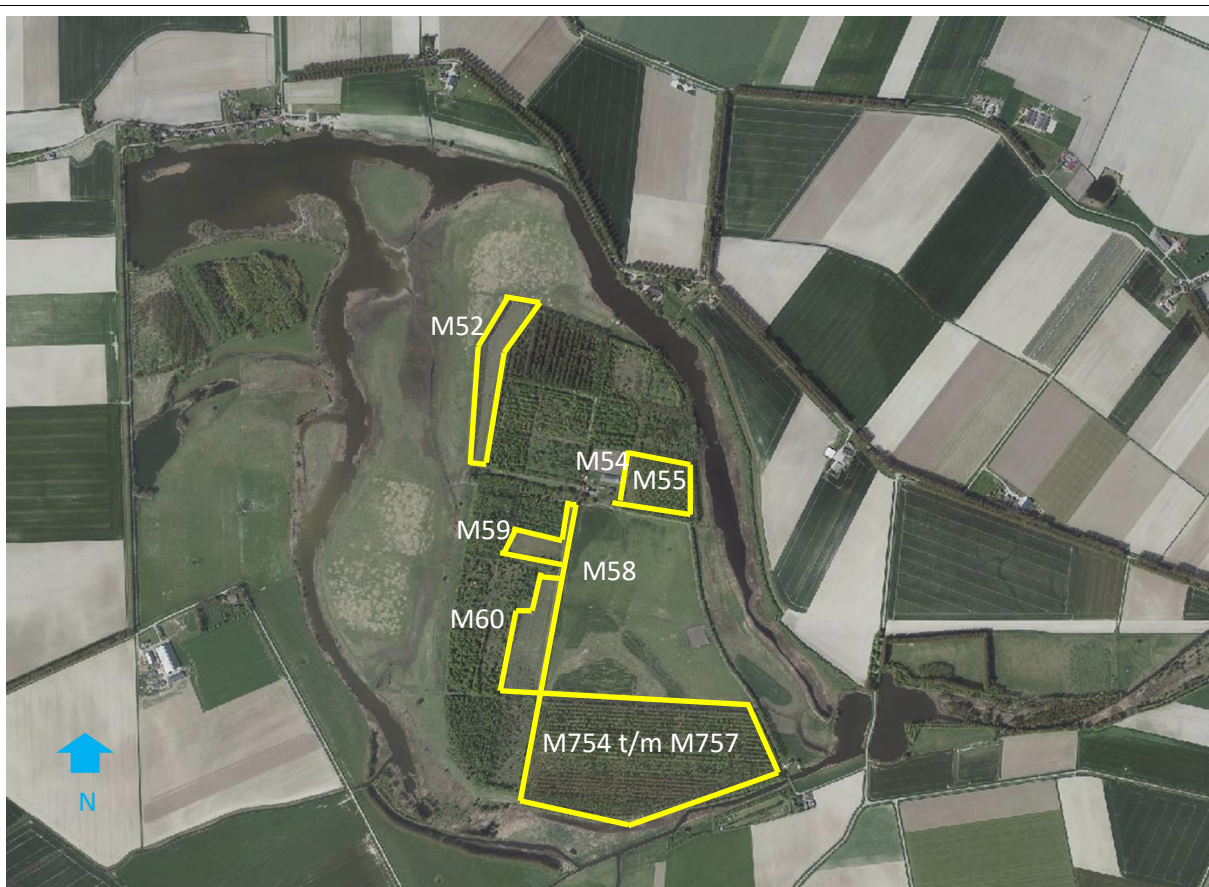
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Groot Eiland Hulst
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpbuitengrteiland-0010
Project:	16-141
Datum:	31 mei 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Bestaande en beoogde situatie	8
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Ondergrond	11
3.3 Water	12
3.4 Natuur en landschap	13
3.5 Verkeer en parkeren	14
3.6 Grijze milieuaspecten	14
H4. Juridische vormgeving	15
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	15
4.2 Opzet bestemmingsregeling	15
4.3 Gehanteerde bestemmingen	16
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Handhaving	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Bijlagen	
1. Watertoets	19



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Groot Eiland is een particulier landgoed en natuurgebied, vrijwel geheel omringd door kreken. Op Groot Eiland ligt in totaal circa 33,5 ha tijdelijk bos dat valt onder de zogenaamde 'set aside regeling'. De 'set aside regeling' was een rijksregeling uit de jaren negentig voor het tijdelijk uit productie nemen van landbouwgrond. De eigenaren hebben begin 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om het tijdelijke bos te kappen om de gronden weer te kunnen gebruiken voor landbouw.

In het Natuurgebiedsplan Zeeland van 2001 zijn de tijdelijke bossen – onterecht - begrensd als bestaand natuurgebied. Bij de zevende herziening van het oude bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Hulst, vastgesteld op 22 april 2010 en later in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, hebben deze gebieden ten onrechte de bestemming Natuur gekregen. Het gaat immers om tijdelijk uit productie genomen landbouwgrond.

De eigenaren hebben op grond van het bestemmingsplan een planschadeverzoek ingediend voor waardevermindering van de gronden. Provincie en gemeente hebben, in overleg met de eigenaren, besloten de bestemmingswijziging terug te draaien en in het Natuur Netwerk Zeeland de status bestaande natuur op de desbetreffende percelen te wijzigen in agrarisch beheergebied van ecologische waarde.

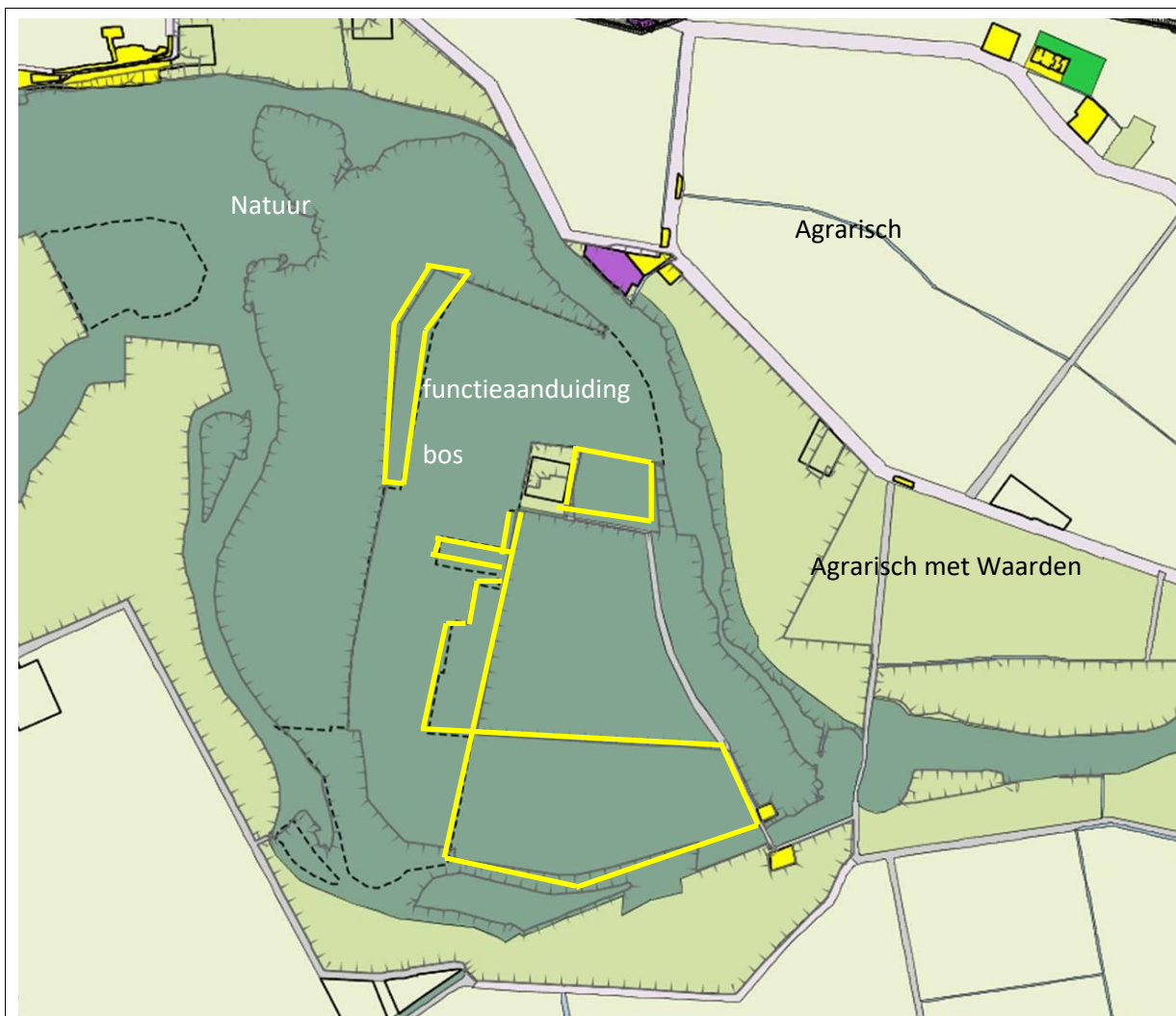
1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de kavels kadastraal bekend als Hulst sectie M nummers 52, 54 ged., 55, 58 ged., 59, 60, 754, 755, 756 en 757. De kavels samen hebben een oppervlakte van circa 33,5 hectare. Zie figuur 2.

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld op 16 mei 2013, de bestemming 'Natuur' gekregen (figuur 3). Op het gebied tussen de stippellijnen (en derhalve buiten het plangebied) is de functieaanduiding 'bos' van toepassing.

Midden op het landgoed, ter plaatse van de bebouwing is de bestemming 'Agrarisch met Waarden – natuur- en landschapswaarden' van toepassing. Een soortgelijke bestemming gold in het oude bestemmingsplan buitengebied ook voor het plangebied. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het plangebied bestemd met 'Agrarisch met Waarden – natuur- en landschapswaarden'. Daarin is geen sprake van een bouwvlak, zodat regelingen over toegestane bebouwing binnen het bouwvlak buiten beschouwing kunnen blijven.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.4 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied maakt deel uit van het landgoed Groot Eiland. Dit gebied was in de Middeleeuwen als ingepolderd door de Cisterciënzer monniken van Cambron-Casteau. In de Tachtigjarige oorlog kwam het gebied weer onder water doordat de dijken werden doorgestoken. Het gebied maakte vanaf die tijd deel uit van een laaggelegen brakwatermoeras, niet erg geschikt voor de landbouw en gekoppeld aan de vaarweg naar de stad Hulst (het Hellegat). In 1789 werden de Absdalepolder en de Riet- en Wulfsdijkpolder ingedijkt. Daartoe werd het Hellegat afgedamd bij Luntershoek en de vaarweg naar Axel bij Kijkuit. Bij Luntershoek kwam ook een sluis, de Hulsterse Sassing, om het scheepverkeer naar Hulst nog mogelijk te maken. De vaarroute slibde echter snel dicht en in 1926 werd het laatste stuk ingedijkt.

In de brede zone waarin de voormalige vaarweg lag, bleef nog een eiland bestaan. Dit werd het Volderseiland genoemd, naar de eigenaarsfamilie rond 1800. Tegenwoordig staat dit bekend als het Groot Eiland. Op het eiland werd een populierenbos aangeplant. Op historische luchtfoto's en kaarten is te zien dat de structuur van het gebied sinds het begin van de 19^e eeuw niet of nauwelijks veranderd is (figuur 4).



Figuur 4. Historische ontwikkeling (1850, 1916, 1970, 2015)

2.2 Bestaande en beoogde situatie

Het landgoed bestaat uit landbouwgronden, een woning, verscheidene krekens en bos. Het gebied is jarenlang ontoegankelijk geweest voor het publiek, maar in 2011 is een wandelpad aangelegd en een uitzichttoren gebouwd. In de jaren negentig is op grond van de set aside regeling op een aantal percelen een tijdelijk bos aangeplant. Op figuur 5 is te zien dat het gehele plangebied in 2008 was beplant. In 2014 was het perceel M59 gekapt en in 2016 de percelen M52 en M60. Voor de overige percelen is inmiddels kapvergunning aangevraagd.



Figuur 5. Ontwikkeling aanplant (2008-2014-2016)

De percelen worden – nu de tijdelijke bosaanplant wordt gekapt - gedefinieerd als agrarisch beheergebied van ecologische waarde. Dit betekent dat de percelen als landbouwgrond deel uit blijven maken van het Natuurnetwerk Zeeland en dat er wordt gekeken naar subsidiemogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer. Daartoe dienen de beheerdoelen te worden bepaald. Vertrekpunt daarvoor is het Natuurstreefbeeld voor het Groot Eiland dat in 2001 door Gedeputeerde Staten van Zeeland is vastgesteld. De nadruk ligt daarbij op een gevarieerd, faunairijk grasland met landschapselementen. De gebieden zijn daardoor kansrijk als onderdeel van het leefgebied Droge dooradering.

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het Natuurbeheerplan Zeeland bevat het provinciale beleid voor ontwikkeling en beheer van natuurgebieden en agrarische beheergebieden van het Natuurnetwerk Zeeland en voor het agrarisch natuur- en landschapsbeheer buiten het Natuurnetwerk. Het Natuurbeheerplan Zeeland is een nadere uitwerking van het Omgevingsplan Zeeland en wordt, met het oog op de subsidieverlening van het Subsidiestelsel Natuur en Landschapsbeheer (SNL), jaarlijks gewijzigd.

Het streven is erop gericht de wijziging van de status van het plangebied van Bestaande natuur naar Agrarisch gebied van ecologische betekenis in april 2017 door Gedeputeerde Staten te laten vaststellen. De provincie heeft de procedure tot wijziging in gang gezet. Dat betekent dat dit bestemmingsplan moet voorzien in een regeling dat voldoet aan de vereisten van de Verordening Zeeland, meer specifiek artikel 2.13. Het relevante deel van dit artikel luidt als volgt:

1. *“1. In een bestemmingsplan wordt voor ... Agrarisch gebied van ecologische betekenis, naast de agrarische bestemming, tevens de ecologische waarde in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht.*
2. *Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.*
3. *De wezenlijke kenmerken en waarden ... zijn vermeld in het Natuurbeheerplan Zeeland*
4. *In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden ... per saldo significant worden aangetast. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting zich niet voordoet.*
5. *In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor de in het eerste lid bedoelde gebieden wordt de regel gesteld dat het zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders verboden is in het bestemmingsplan nader te omschrijven werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren die een nadelig effect kunnen hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij wordt de regel gesteld dat de in de vorige volzin bedoelde omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien de wezenlijke kenmerken en waarden per saldo niet significant worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind.”*

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden naast een agrarisch grondgebruik bestemd zijn voor het behoud en / of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kenmerken. Daarmee is voldaan aan lid 1.

Bestaande bebouwing is er niet in het plangebied en bestaand gebruik is gelijk te stellen aan het landbouwkundige gebruik voor de aanplant van tijdelijk bos. Daarmee is voldaan aan lid 2.

Het gebied blijft vallen binnen het Natuurnetwerk Zeeland en het overeengekomen streefbeeld is een gevarieerd, faunairijk grasland met landschapselementen. Er zijn geen andere conflicterende bestemmingen. Daarmee is voldaan aan lid 3 en 4.

Er is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning verhardingen aan te leggen, leidingen aan te leggen, de bodem te ontginnen, drainage aan te leggen, grasland in bouwland om te zetten, fruitbomen te planten en diep te ploegen. Daarmee is voldaan aan lid 5.

Het bestemmingsplan past daarmee in het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten. Het plangebied valt onder de strategie beschermen. Onder de strategie beschermen zijn de gebieden geschaard, waar de behoefte bestaat om de huidige functie te bewaren en (actief) te beschermen. Actief in de zin dat ontwikkelingen die de huidige functie versterken, worden gestimuleerd en ontwikkelingen in de directe omgeving die de waardevolle functie bedreigen, worden tegengegaan. De bestemmingswijziging past binnen deze strategie. Gemeente, provincie en eigenaar hebben overleg gevoerd over deze bestemmingswijziging en de gemeente heeft besloten de bestemmingswijziging door te voeren.

3.2 Ondergrond

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid hebben de kadastrale percelen M52 ged., M60 ged. en M55 een hoge verwachtingswaarde gekregen. De overige percelen in het plangebied hebben een lage verwachtingswaarde.

Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor de kadastrale percelen M52 ged., M55 en M60 ged. ook een hoge verwachtingswaarde. De lage verwachtingswaarde voor de overige percelen in het plangebied blijft ook van toepassing. In het nieuwe beleid zijn gebieden met een lage verwachtingswaarde vrijgesteld van een dubbelbestemming Waarde Archeologie. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m².

In het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op het in voorbereiding zijnde archeologiebeleid. Wat betekent dat voor de percelen met een hoge verwachtingswaarde een dubbelbestemming wordt

opgenomen voor archeologie (met de genoemde vrijstelling). Voor de overige gebieden wordt geen dubbelbestemming opgenomen

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in de binnenkort vast te stellen herziening van het gemeentelijk archeologie- en aardkundebeleid. Het plangebied maakt geen deel uit van een aardkundig waardevol gebied dat planologisch zou moeten worden beschermd.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over een Bodemkwaliteitskaart met bijbehorende Nota bodembeheer (vastgesteld december 2015). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Aan de hand van gegevens in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (Bis) is een bodemtoets uitgevoerd. Op grond van historie en gebruik is het plangebied niet verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Dit betekent dat voor de kwaliteit van de bodem mag worden uitgegaan van de kwaliteit zoals deze is vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen. Hierin is vastgelegd dat zowel de boven- als ondergrond zal kunnen voldoen aan de Achtergrondwaarden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van bestemming.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.3 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 2a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond dat weinig zettingsgevoelig is en ruime mogelijkheden voor infiltratie heeft .

Waterberging

Het bebouwde oppervlak en de verharding veranderen niet. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Waterkering

Er is geen waterkering in het geding.

Waterkwaliteit

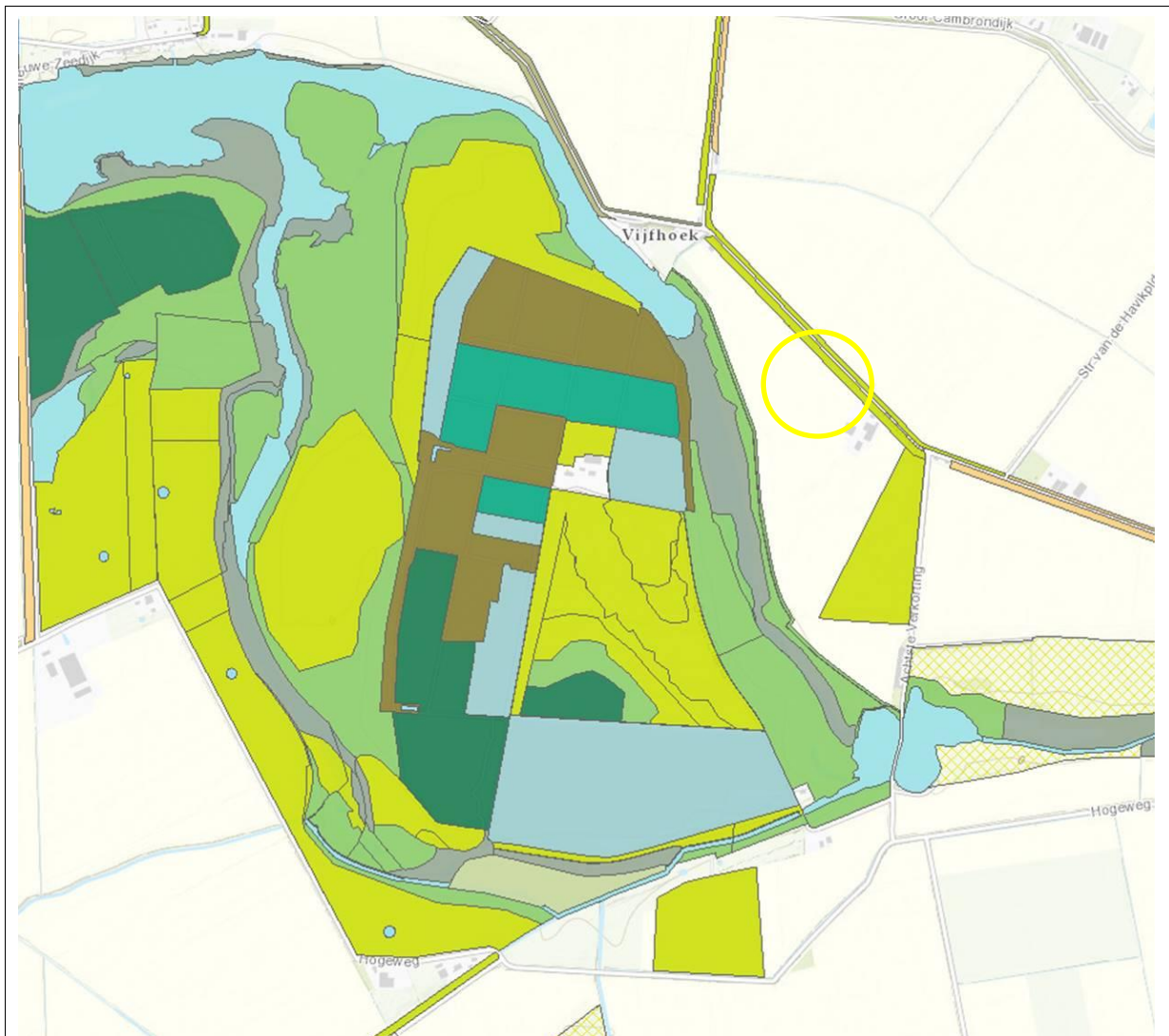
De omzetting van de bestemming Natuur naar de bestemming Agrarisch met natuur- en landschapswaarden heeft geen invloed op de waterkwaliteit, omdat de ecologische waarden op grond van de bestemming beschermd zijn.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 2b opgenomen.

3.4 Natuur en landschap

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de brede zone waarin de voormalige vaarroute naar de stad Hulst was gelegen. Cultuurhistorisch gezien zijn alleen de kreekrestanten rondom Groot Eiland van waarde. Op het eiland is door een extensief gebruik in de voorbije eeuwen een veelzijdig landschap ontstaan met hoge ecologische waarden. In figuur 6 is het bonte palet van beheertypen weergegeven. Op Groot Eiland zijn de volgende beheertypen van toepassing:

- N 04.02 Zoete Plas
- N 05.01 Moeras
- N 10.02 Vochtig hooiland
- N 12.02 Kruiden- en faunairijk grasland
- N 14.03 Haagbeuken- en essenbos
- N 15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos
- N 16.02 Vochtig bos met productie



Figuur 6. Beheertypen (provinciaal beleid)

Het plangebied is tijdelijk aangegeven als rivier- en moeraslandschap in afwachting van de nieuwe inrichting.

Dit bestemmingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen. Er is als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake van sloop en/of bouw. Het plangebied blijft deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een onderzoek is niet nodig.

3.5 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied verandert niet als gevolg van de bestemmingswijziging. Parkeren in het plangebied is niet aan de orde.

3.6 Grijze milieuaspecten

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verandering van de bestemming Natuur naar Agrarisch met natuur- en landschapswaarden. Er worden geen belastende bestemmingen toegevoegd en er is geen sprake van een vanuit milieuopectiek andere situatie.

Verkeerslawaaai

Er zijn geen nieuwe geluidgevoelige situaties in het geding. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). Er is op grond van het bestemmingsplan geen extra activiteit waardoor de luchtkwaliteit kan verslechteren. Luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met een hoog veiligheidsrisico. Buisleidingen liggen op een afstand van minimaal 750 meter. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend gemeente Hulst sectie M percelen 52, 54 ged., 55, 58 ged., 59, 60, 754, 755, 756 en 757.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze bepalingen zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Hulst.

Hoofdbestemming Agrarisch met waarden (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het plangebied wordt voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Daarbij wordt aangehaakt bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied met dien verstande dat de bepalingen ten aanzien van een Agrarisch gebied met Ecologische betekenis direct in de bestemmingsregels zijn verwerkt.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie (hoofdstuk 2, artikel 4)

Voor de kadastrale percelen M52 ged., M55 en M60 ged. wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Hierbij geldt een vrijstelling voor werkzaamheden tot 40 centimeter onder maaiveld en voor werkzaamheden dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte kleiner dan 500 m².

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 6 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule). In artikel 7 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 8 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 9 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Groot Eiland Hulst”.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er wordt in dit geval geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van een bestemmingsplan of in dit geval een bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van ruimtelijke plannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijker rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmings- of bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmings- of bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht

(Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Verder heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf <datum> gedurende zes weken ter visie gelegen.