

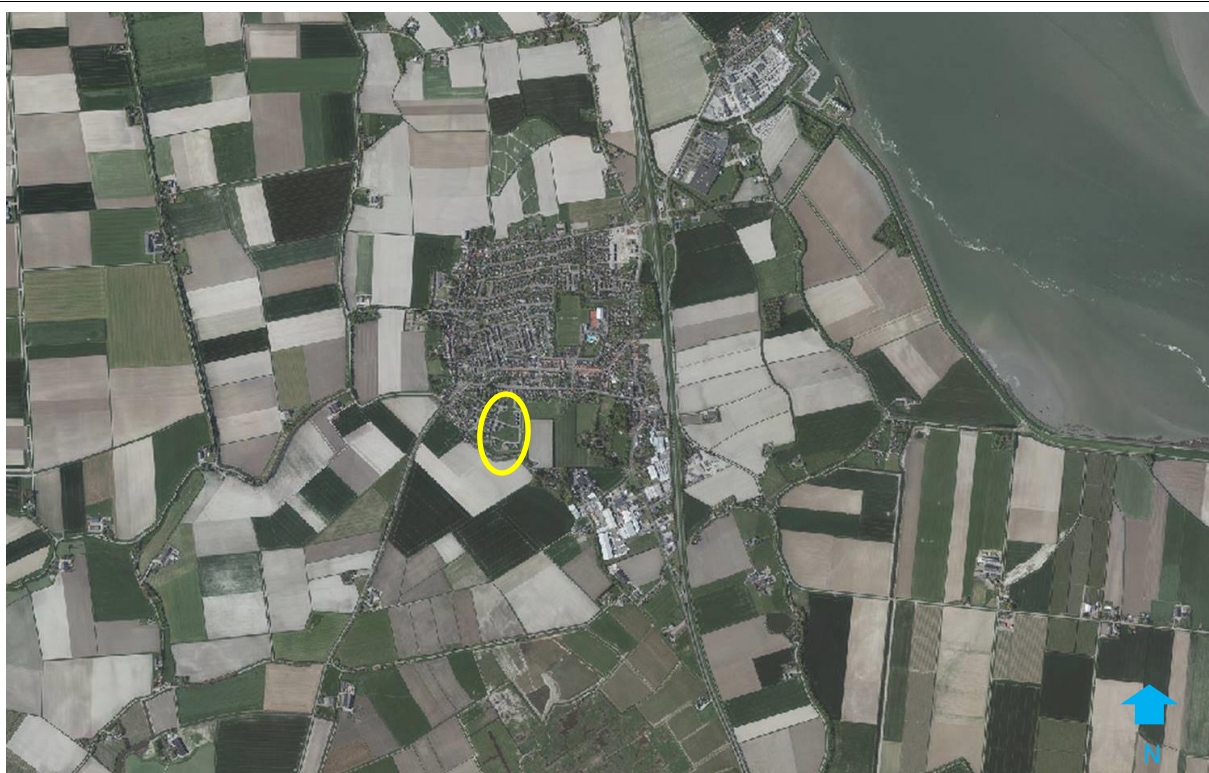
BESTEMMINGSPLAN ZOUTEDIJK II KLOOSTERZANDE TOELICHTING



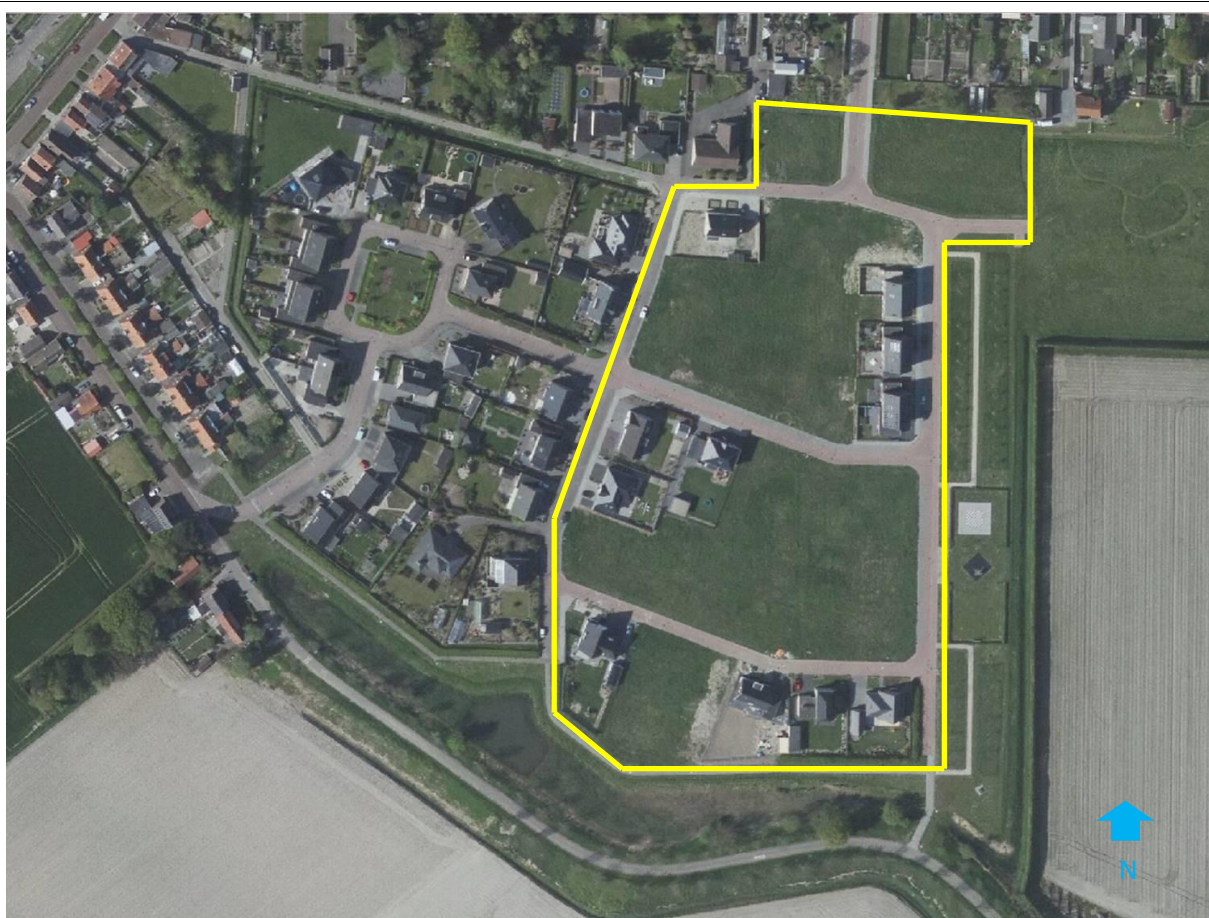
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Zoutedijk II Kloosterzande
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpklooszoutedijkII.0010
Project:	16-140
Datum:	24 mei 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Veranderingen in de planologische situatie	7
1.4 Opbouw	8
H2. Toetsing	9
2.1 Beleid	9
2.2 Archeologie	10
2.3 Bodem	10
2.4 Water	11
2.5 Ecologie	12
2.6 Verkeer en parkeren	12
2.7 Milieuzonering	12
2.8 Geluid	12
2.9 Luchtkwaliteit	12
2.10 Externe veiligheid	12
H3. Juridische vormgeving	13
3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	13
3.2 Opzet bestemmingsregeling	13
3.3 Gehanteerde bestemmingen	14
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Handhaving	15
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlagen	
1. Analyse bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan	16
2a. Watertoetstabel	22
2b. Wateradvies	23



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 is het bestemmingsplan Zoutedijk II vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de realisering van de tweede fase van het woongebied Zoutedijk aan de zuidwestzijde van Kloosterzande (zie figuur 1). De verkoop van de bouw kavels verloopt wat moeizaam. Op dit moment zijn 14 bouw kavels verkocht en bebouwd. Om de verkoop te stimuleren heeft de gemeenteraad op 15 december 2016 ingestemd met het aanpassen van de grondprijs in het plan Zoutedijk II, waarmee een groot deel van de kavels aantrekkelijker geprijsd is. Om een meer gedifferentieerd woningaanbod te maken, waarmee beter ingespeeld kan worden op de vraag, is het noodzakelijk dat het vigerende bestemmingsplan op enkele punten wat flexibeler wordt.

De infrastructuur is al gerealiseerd, ligt vast in het bestemmingsplan en blijft vastliggen in dit bestemmingsplan. De vastgelegde ruimte tussen de openbare wegen en de voorgevellijnen wordt gerespecteerd. Er is en blijft alleen ruimte voor grondgebonden woningen, maar daarbinnen ontstaat wat meer vrijheid om te kiezen voor verschillende typen woningen. Op 20 december 2016 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten de beperkte mogelijkheden van herverkaveling in een wijziging van het bestemmingsplan te verankeren. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader met wat meer flexibiliteit.

1.2 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan zijn de kavels tussen de wegen bestemd als Wonen (figuur 3). De wegen hebben de bestemming Verkeer gekregen. De meest zuidelijke strook van de zuidelijke woonkavels heeft de bestemming Tuin gekregen. Het vigerende bestemmingsplan beslaat een wat groter gebied met ook groenbestemmingen, agrarische bestemming en garagebestemming. Deze zones aan de zuid-, oost- en noordzijde blijven in dit bestemmingsplan buiten beschouwing.

Binnen de bestemming Wonen is geen maximaal aantal woningen benoemd. Ook is er geen minimale breedte van de kavel of de woning voorgeschreven. Wel zijn er per zone specifieke aanduidingen gebruikt om het type woning dat is toegestaan aan te geven. Er wordt gebruik gemaakt van de volgende aanduidingen:

- (v) – vrijstaand: hier zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan met een minimale afstand van de woning tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter;
- (v*) – vrijstaand: hier zijn ook alleen vrijstaande woningen toegestaan met een minimale afstand van de woning tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter, maar aan een zijde mogen in die zone van 3 meter wel aan- en uitbouwen of bijgebouwen gesitueerd worden;
- (ng) – niet geschakeld: hier mogen de woningen aan een zijde op de zijdelingse perceelsgrens staan, maar aan de andere zijde moet dan 3 meter vrij blijven zonder aan- en uitbouwen of bijgebouwen;
- (t)- twee aaneen: hier mogen de woningen ook aan een zijde op de zijdelingse perceelsgrens staan, en aan de andere zijde mogen in de zone van 3 meter wel aan- en uitbouwen of bijgebouwen staan, zij het dat die 3 meter achter de voorgevel staan.

Met deze regeling zijn rijwoningen niet toegestaan, maar vanuit de straat kan wel op veel plekken een gesloten beeld ontstaan van geschakelde en twee onder een kap woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp dat ten grondslag heeft gelegen van het vigerende bestemmingsplan



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

gaat uit van 12 aaneengeschaalde woningen aan de ooststrand en verder van middelgrote en grote kavels in de koopsector met voornamelijk vrijstaande woningen. Zoals op figuur 3 te zien is, wordt gewerkt met bouwvlakken langs de wegen waar de woningen gesitueerd moeten worden. Verder worden de maximale goot- en bouwhoogte per zone aangegeven.

1.3 Veranderingen in de planologische situatie

Meer flexibiliteit kan ook betekenen een stevige toename van het aantal woningen; gelet op het bestaande ruime aanbod van bouw mogelijkheden in Kloosterzande is dit ongewenst. In dit bestemmingsplan wordt dan ook het aantal woningen gemaximeerd. Verder wordt rekening gehouden met de kavels die al verkocht zijn en waar al een woning is gerealiseerd.

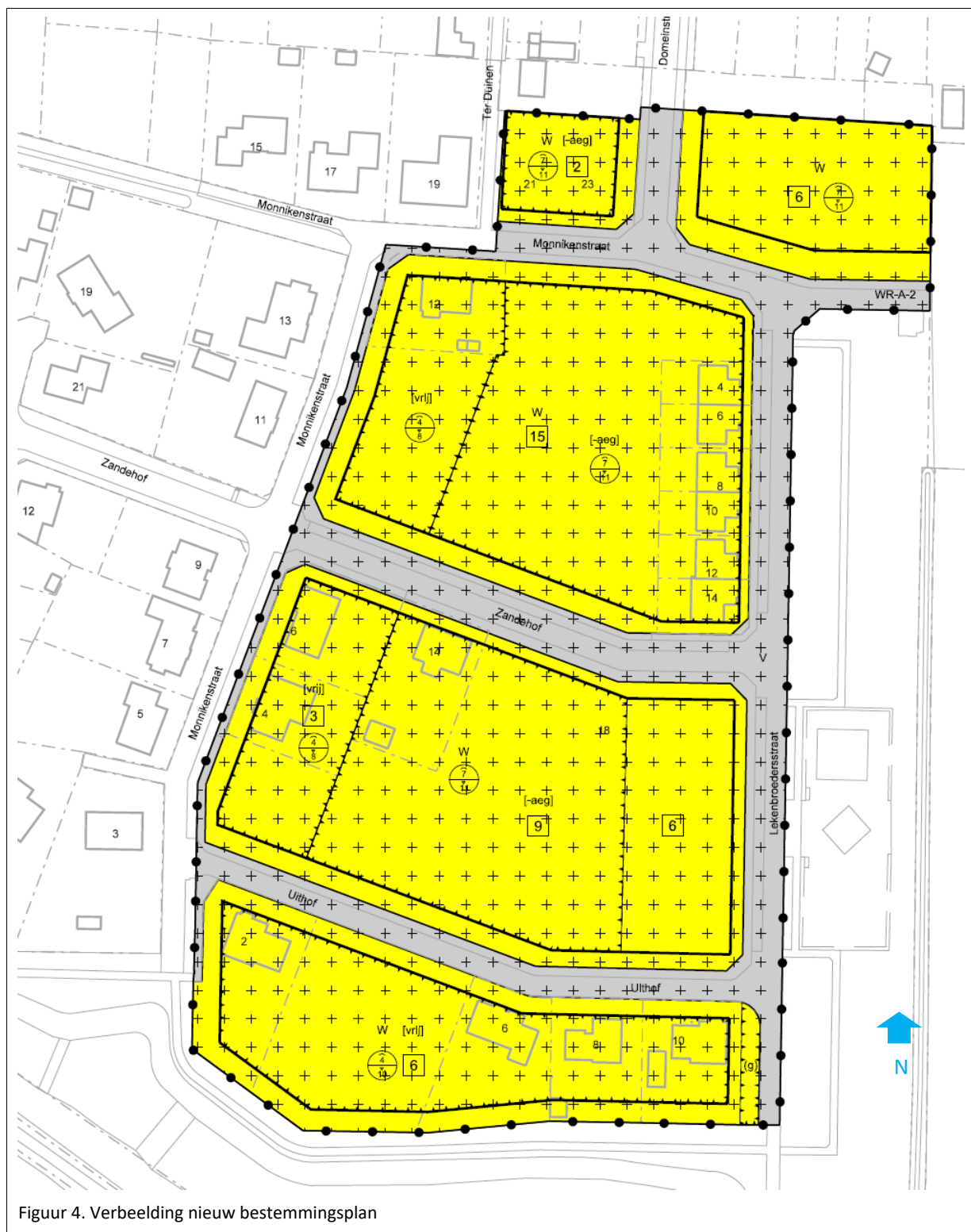
Er is een analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Deze analyse is bijgevoegd als bijlage 1. Rekening houdende met gangbare breedtematen van woningen en kavels zouden er op grond van het vigerende bestemmingsplan Zoutedijk II 55 woningen gerealiseerd kunnen worden, terwijl de verkaveling in het stedenbouwkundig ontwerp uitgaat van 40 woningen. Nu er al 14 woningen verspreid door het plan gebouwd zijn, is het nu nog mogelijk op grond van de huidige stand 48 woningen te realiseren. Daarbij zit de ruimte vooral in het middengedeelte. Het college heeft besloten vooral wat meer mogelijkheden te creëren aan de ooststrand en aan de noordoostzijde. Daar zijn nog geen nieuwe woningen gebouwd, zodat de bewoners van nieuwe huizen niet met een grote verandering geconfronteerd worden. Per zone wordt het maximaal aantal woningen vastgelegd, waarbij er in totaal 47 woningen gerealiseerd kunnen worden. Een daling van 8 woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en een daling van 1 woning ten opzichte van de huidige stand.

De bestemming blijft wonen, waarbij de in de kernen gebruikelijke regeling wordt toegepast. Er wordt gebruik gemaakt van het volgende onderscheid:

- Vrij: vrijstaande woningen met aan weerszijden minimaal 3 meter vrije ruimte tot aan de zijdelingse perceelsgrens;
- -aeg: alle vormen van grondgebonden woningen behalve rijwoningen;
- Zonder aanduiding: alle vormen van grondgebonden woningen, dus ook rijwoningen.

Op die manier worden de mogelijkheden om verschillende typen woningen te realiseren vergroot en wordt het voor het stedenbouwkundig plan niet relevante onderscheid tussen geschakelde woningen, twee-onder-een-kap woningen en andere vormen uit het plan gehaald. Aan de bestaande bewoners van de wijk Zoutedijk II wordt de zekerheid geboden dat er alleen grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd en worden rijwoningen – waar een andere typologie en openbare ruimte kan ontstaan met achterpaden – alleen aan de ooststrand en in de noordoosthoek toegestaan, daar waar nog geen woningen zijn gebouwd.

In figuur 4 is de nieuwe verbeelding opgenomen. Per zone is aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan, welke typen woningen zijn toegestaan en is de maximale bouw- en goothoogte aangegeven. Er is gebruik gemaakt van een groter bouwvlak, waarbij de grenzen van de bouwvlakken aan de straatzijde gelijk zijn als in het vigerende plan. In de regels is opgenomen dat de voorgevels van de woningen in of op maximaal 3 meter achter de grens van het bouwvlak aan de straatzijde moeten worden gebouwd. Hierdoor wordt voorkomen dat de woningen te ver naar achteren in de middenzone komen te staan. Dat is vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.



Figuur 4. Verbeelding nieuw bestemmingsplan

1.4 Opbouw

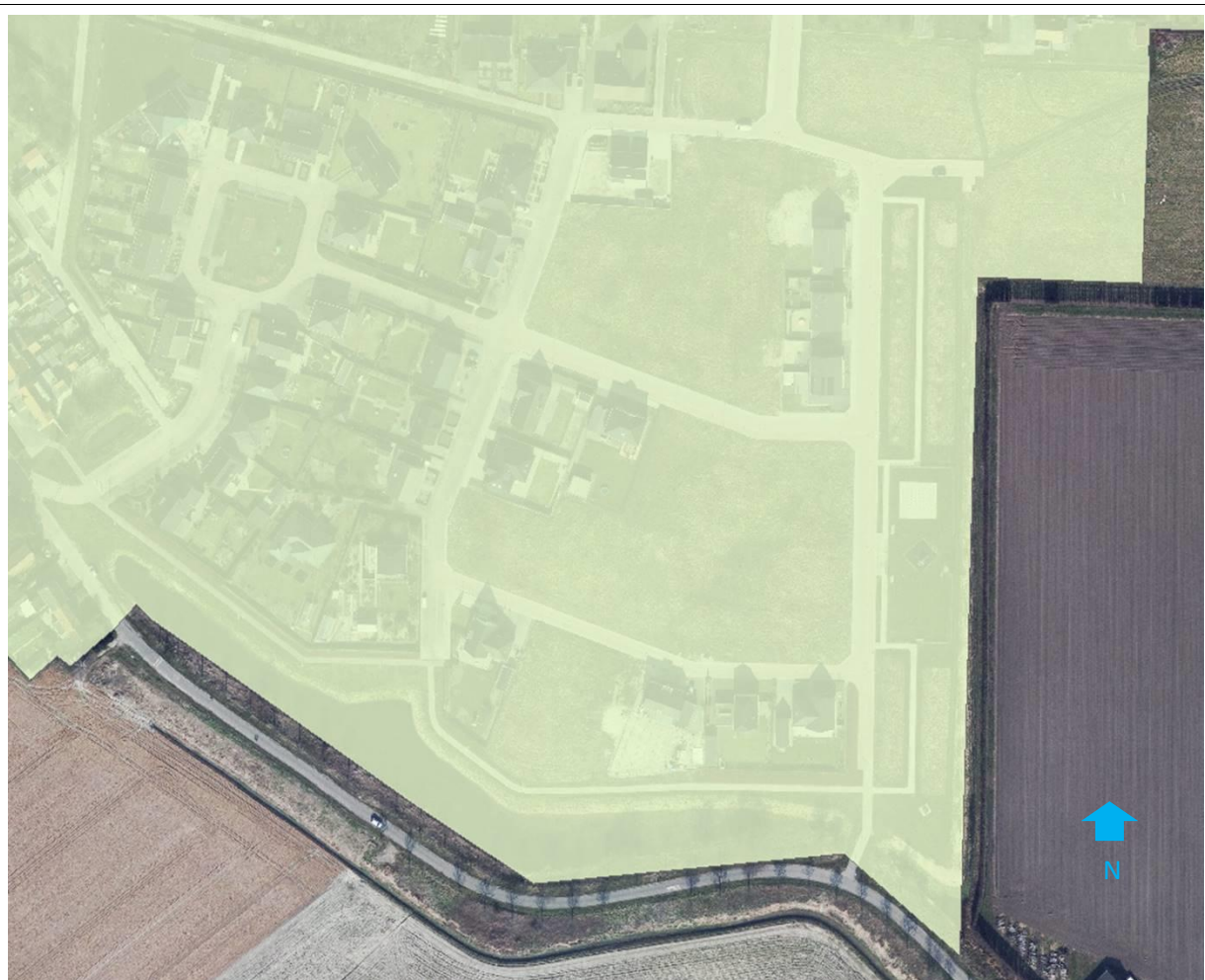
Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 3 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte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

H2. Toetsing

2.1 Beleid

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. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Achtereenvolgens moet aangetoond worden dat er sprake is van een regionale behoefte (eerste trede), moet die behoefte zo mogelijk landen in bestaand stedelijk gebied (tweede trede) en als dat niet het geval is, wordt een locatie benut die passend ontsloten is (derde trede). Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals gedefinieerd door de provincie (figuur 5), zodat de derde trede niet van toepassing is.



Figuur 5. Ligging in bestaand bebouwd gebied

Er is geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie. Het vigerende bestemmingsplan bood al ruimte voor 55 woningen. Het aanbod aan vrijstaande woningen op relatief grote kavels is in Kloosterzande en omgeving groot. Minder aanbod is er aan kleinere woningen, geschakeld of aaneengebouwd. De flexibilisering van het bestemmingsplan biedt dan ook ruimte om een gedifferentieerder aanbod aan te bieden en op die wijze beter aansluiting te vinden met de vraag. Daardoor wordt het mogelijk maximaal 47 woningen te bouwen, een maximum dat ook planologisch wordt verankerd. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een afname van 8 woningen. Er is ook geen sprake van een (fysieke) uitbreiding van de woningbouwlocatie, maar van een woningbouwlocatie in het bestaand stedelijk gebied. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan.

2.2 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 heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor het plangebied ook een hoge verwachtingswaarde. In het nieuwe beleid geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld in gebieden met een hoge verwachtingswaarde 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).

2.3 Bodem

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. Het plangebied maakt geen deel uit van aardkundig waardevolle gebieden.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt over een recente bodemkwaliteitskaart (Tweede herziening van de nota Bodembeheer, vastgesteld in december 2015). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Ten behoeve van de planvorming in 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het grootste deel van het plangebied. In die onderzoeken is geconcludeerd dat nader onderzoek en / of vervolgmaatregelen niet noodzakelijk worden geacht en dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu zijn. Het noordoostelijk deel van het plangebied, waar geen verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, is op grond van historie en gebruik 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.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen te verwachten.

2.4 Water

In het kader van de planontwikkeling en realisatie in 2008 is het watersysteem ontworpen. Er is rekening gehouden met de Zoutedijk ten zuiden van het plangebied en de daarbij behorende kernzone en beschermingszone (figuur 6). Binnen deze in de Keur aangegeven zones kunnen geen woningen worden gebouwd. Daarin verandert niets in de regeling.



De waterberging is zo ontworpen dat die het afvloeiend hemelwater van de daken en wegen bij een bui $T=100$ kan bergen en verwerken. Er is mede gebruik gemaakt van de al aangelegde waterpartij en sloten in fase I van het plan Zoutedijk. De voorziene sloten langs de noord- en oostzijde doen in hoofdzaak dienst voor drooglegging. Het hemelwater infiltreert in de bodem en wordt toegevoegd aan het grondwater. De afvoernorm van 10mm is gerealiseerd door middel van een stuw met beperkende doorlaat. Het gebied is voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

Bij nieuwbouw worden geen uitloogbare materialen toegepast. Schone dakoppervlakken kunnen dan zonder problemen rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

Aan het waterschap Scheldestromen wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn als bijlage opgenomen.

2.5 Ecologie

Dit bestemmingsplan leidt niet tot andere activiteiten dan reeds planologisch mogelijk, met dien verstande dat alleen woningen die er al zijn of konden zijn, mogelijk worden gemaakt. Er is geen

sprake van een extra verkeersaantrekkende werking op grond waarvan ecologisch waardevolle gebieden in de omgeving zouden kunnen worden belast. De positie van de bouwblokken met ruimte om te bouwen wordt niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.6 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie verandert niet en het gebruik van de bestaande kavels evenmin. De woonfunctie die al aanwezig was wordt in het bestemmingsplan verankerd. De bouwmogelijkheden worden niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Parkeren vindt plaats op eigen kavel; dit wordt in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan ook vastgelegd. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De bestemming Wonen wordt bestendigd. Er worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt die milieuhinder zouden kunnen veroorzaken. Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.8 Geluid

Ten behoeve van de planvorming voor het woongebied Zoutedijk II is destijds akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De bebouwingsmogelijkheden veranderen als gevolg van dit bestemmingsplan niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn dan ook nog steeds geldig. Geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.9 Luchtkwaliteit

Het opnieuw verankeren van de woonfunctie in een bestaand bebouwingslint draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

2.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Er is in dit geval geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden, van gebruik van gevaarlijke stoffen of van meer aanwezige personen op de locaties. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H3. Juridische vormgeving

3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

3.2 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 plankaart 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 weer en de titel van het plan aan.

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.

3.3 Gehanteerde bestemmingen

De begrenzing van het plangebied is beschreven in paragraaf 1.2.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

De volgende bestemmingen zijn van toepassing in het plangebied: Verkeer en Wonen. De artikelen zijn gebaseerd op omliggende bestemmingsplannen. In paragraaf 1.3 is de verandering beschreven en is aangetoond dat er sprake is van een vergelijkbaar planologisch regime met dezelfde beschermende werking voor de reeds gerealiseerde woningen. De bescherming van de archeologische waarde is verankerd in een dubbelbestemming die is overgenomen uit omliggende bestemmingsplannen, zodat een gelijkwaardige regeling met soortgelijke gebieden ontstaat.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 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. De artikel 7 tot en met 10 bevatten achtereenvolgens de algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels. Deze zijn direct overgenomen van het vigerende bestemmingsplan, te weten de artikelen 12 en 14, 10, 16 en 17.

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 11 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. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Zoutedijk II Kloosterzande".

H4. Uitvoerbaarheid en handhaving

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Omdat de gemeente eigenaar is van de grond en daarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft er geen exploitatieplan te worden gemaakt.

4.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. In verband hiermee is het 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.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. 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.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter visie gelegd.