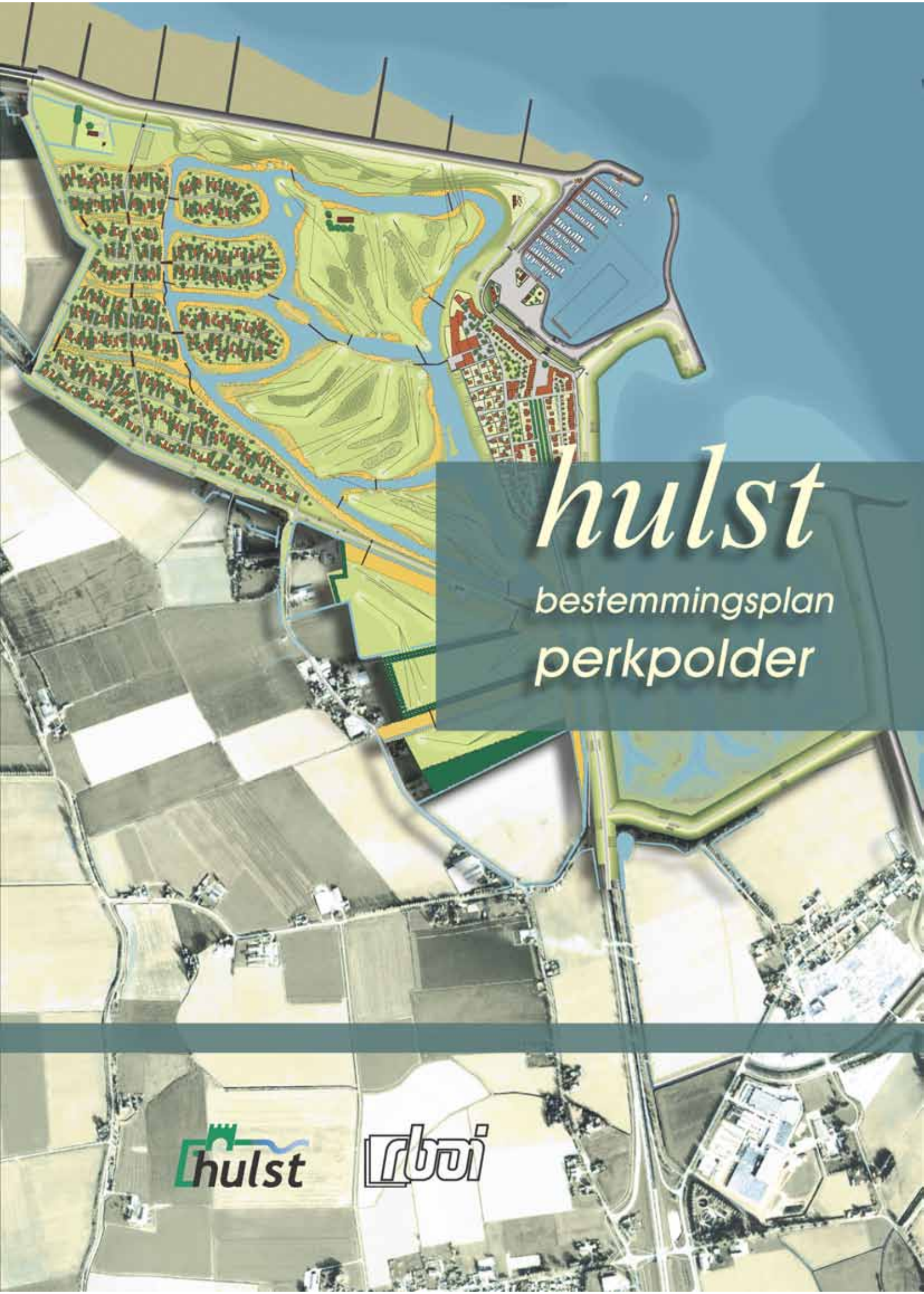


hulst

bestemmingsplan perkpolder

hulst

rboi

hulst

perkpolder

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
7375	10-10-2008	20-11-2008		

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst

M.007/01

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: ONRI BNSP

adviesbureau voor ruimtelijk beleid ontwikkeling en inrichting rboi

RBOI - Middelburg bv
Nieuwstraat 27
Postbus 430
4330 AK Middelburg
Telefoon (0118) 633 344
E-mail: mburg@rboi.nl

© RBOI-Middelburg bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Middelburg bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Foto oprit opgeheven veer Kruiningen-Perkpolder

toelichting

Inhoud van de toelichting

Positionering

1. Doel en opzet bestemmingsplan blz. 3
1.1. Doel bestemmingsplan 3
1.2. Begrenzing plangebied 5
1.3. Bestemmingsplan en milieueffectrapportage 5
1.4. Ontwikkelingsplanologie 8
1.5. Leeswijzer plantoelichting 9
1.6. Studies en onderzoeken 9

Ontwikkeling

2. Plangebied 11
2.1. Ontstaansgeschiedenis 11
2.2. Functies en gebruik 12
2.3. Geldende bestemmingsregeling 15

3. Beleidskader 17
3.1. Beleidskader 17
3.2. Conclusie beleidskader 24

4. Planvorming Gebiedsontwikkeling Perkpolder 25
4.1. Aanleiding en doel gebiedsontwikkeling 25
4.2. Planvorming gebiedsontwikkeling 25
4.3. Uitgangspunten en schetsontwerp gebiedsontwikkeling 26

5. Gebiedsontwikkeling Perkpolder volgens het voorkeursalternatief 33
5.1. MER en alternatieven 33
5.2. Jachthaven 35
5.3. Hart van Perkpolder 36
5.4. Westelijke Perkpolder 36
5.5. Buitendijks natuurgebied 38
5.6. Halfopen landschap 38
5.7. Waterkering 39
5.8. Verkeer 40

Toetsing

6. Toetsing 41
6.1. Geologie, geomorfologie en bodem 41
6.2. Archeologie 41
6.3. Watertoets 42
6.4. Natuur 43
6.5. Landschap en cultuurhistorie 44
6.6. Waterkeringen 44
6.7. Infrastructuur 44
6.8. Grondgebruik 45
6.9. Leefbaarheid 45
6.10. Externe veiligheid 48
6.11. Beeldkwaliteit 49
6.12. Woningbouwprogramma 50
6.13. Economische aspecten 50
6.14. Verevening 51
6.15. Fasering 52

Bestemmingsregeling

7. Beschrijving bestemmingsregeling 53
7.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 53
7.2. Opzet van de bestemmingsregeling 54
7.3. Regeling bestemmingen 55

Procedure

8. Resultaten inspraak, overleg, adviezen (voorontwerpbestemmingsplan en MER) 61
8.1. Procedures MER en bestemmingsplan 61
8.2. Toetsingsadvies Commissie MER 61
8.3. Overleg ex artikel 10 Bro 62
8.3.1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief 6 februari 2008) 63
8.3.2. Rijkswaterstaat Zeeland (brief 3 maart 2008) 65
8.3.3. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (brief 25 januari 2008) 66
8.3.4. Zeeuwse Milieufederatie (brief 29 januari 2008) 69
8.4. Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan en MER 70
8.5. Aanpassingen 88
8.5.1. Ambtshalve aanpassingen 88
8.5.2. Samenvatting aanpassingen 90

9. Wijzigingen bij vaststelling 93

Bijlagen:

1. Watertoets Gebiedsontwikkeling Perkpolder (overname van de paragrafen 4.4., 4.5., 6.4. en 6.5. uit MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder)[)]
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
3. Wateradvies Waterschap
4. Historisch bodemonderzoek
5. Externe veiligheid (overname van de paragrafen 4.12.1. en 6.12.2. uit MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder)[)]

Kaft:
De afbeelding op de voorzijde is ontleend aan het stedenbouwkundig schetsontwerp Perkpolder van Buro Lubbers, in opdracht van de gemeente Hulst, provincie Zeeland, AM en Rabo Vastgoed.

1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Doel bestemmingsplan

"Veerdienst Kruiningen-Perkpolder uit de vaart genomen"

In maart 2003 is de Westerscheldetunnel in gebruik genomen en is de bestaande veerdienst Kruiningen-Perkpolder opgeheven. Dit verdwijnen van de sinds 1943 bestaande veerdienst heeft geleid tot ruimtelijke gevolgen (de voor de veerdienst aangelegde infrastructuur bestaande uit veerhaven, veerplein, weginfrastructuur heeft zijn functie volledig verloren) en sociaal-economische gevolgen (afname leefbaarheid, verlies werkgelegenheid). Om die sociale en economische gevolgen tegen te gaan hebben de gemeente Hulst en de provincie Zeeland het initiatief genomen om door middel van een aantal nieuwe functies het gebied een nieuwe sociaal-economische impuls en perspectief te geven. Nieuwe functies, zoals jachthaven, wonen, golfbaan en natuur- en landschapsontwikkeling, die aansluiten op de kwaliteiten en kansen van de Kop van Hulst en op de door Rijkswaterstaat uit te voeren natuurcompensatie en het mogelijk maken om de overbodige infrastructuur van veerplein, veerhaven en wegverbinding te transformeren en her in te richten.

Via een traject van intentieovereenkomst van de bij de start van de gebiedsontwikkeling betrokken overheden (gemeente, provincie, Rijkswaterstaat), er bij betrekken van marktpartijen en planvorming op basis van ontwikkelingsplanologie heeft dit geresulteerd in een concrete visie op de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Deze visie omvat de samenhangende ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor het gebied gelegen tussen de kernen Kloosterzande/ Walsoorden, de Westerschelde en de Kop van Hulst. In deze gebiedsvisie willen gemeente Hulst, provincie Zeeland, Rijkswaterstaat Zeeland en de marktpartijen AM en Rabo Vastgoed, de Kop van Hulst een nieuwe economische impuls geven door de combinatie van natuur, landschap, recreatie en wonen. In de visie zijn de volgende ontwikkelingen en projecten opgenomen (zie voor de situering van de genoemde polders en wegen kaart 1):

Natuur

- Realiseren van 75 ha buitendijkse natuur in het gebied ten zuiden/ zuid-oosten van de veerhaven (in oostelijk deel van de Perkpolder, de Noordhofpolder en de Noorddijkpolder), waarbij inbegrepen de reeds vastgelegde 40 ha natuurcompensatie in de Perkpolder ingevolge de tweede verdieping van de Westerschelde.

Recreatie

- Aanleg van een jachthaven met 350 à 500 ligplaatsen in de voormalige veerhaven.
- Voorzien in de mogelijkheid tot aanleg van een volwaardige golfbaan (18 holes, clubhuis, oefenfaciliteiten) met een natuurlijk karakter, passend binnen het gebied.
- Bouw van een hotel op het voormalige veerplein (hooggeclassificeerde accommodatie, 70 à 80 kamers, restaurant).
- Uitbreiden van bestaande recreatieve voorzieningen.

Wonen

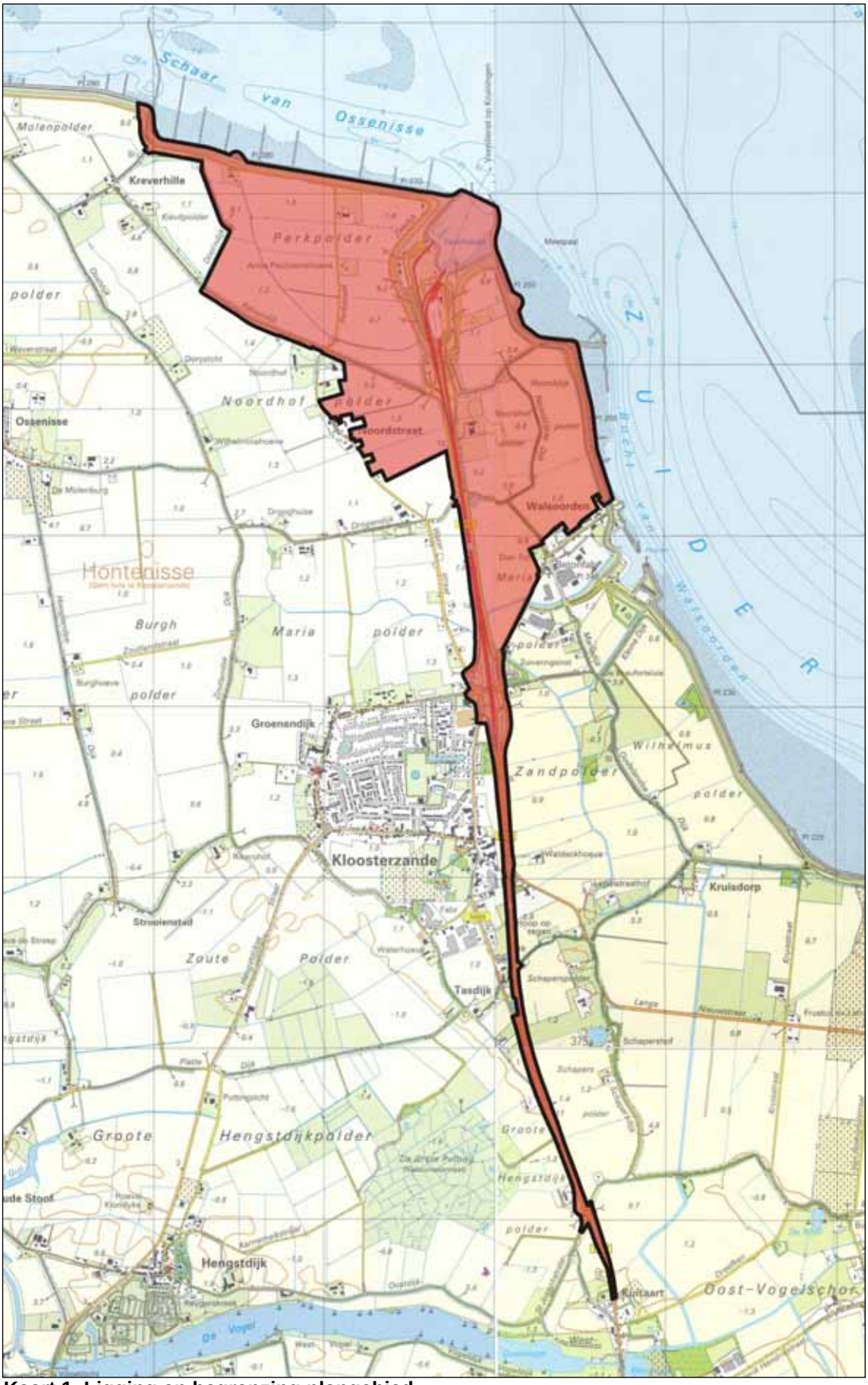
- Bouw van 250 permanente woningen op het voormalige veerplein.
- Bouw van 200 deeltijdwoningen in de Westelijke Perkpolder.
- Voorzien in mogelijkheden voor de bouw van maximaal 5 permanente woningen in het zuidelijk gebied van Perkpolder.

Landschap

- Ontwikkelen van een halfopen landschap in de zone westelijk van de N689 tussen Kloosterzande en de Westelijke Perkpolder.

Waterkering/infrastructuur

- Het in samenhang met de buitendijkse natuurontwikkeling binnenwaarts verleggen van de huidige primaire waterkering langs de Westerschelde (aanleg een nieuwe primaire waterkering van circa 1.700 meter lang).



Kaart 1 Ligging en begrenzing plangebied

- Bieden van ruimte voor het uitvoeren van een pilot naar een innovatief concept van "waterkeren in de breedte" (pilotproject ComCoast).
- Aanpassen van de N689 (gedeelte veerplein-Kuitaart) tot tweebaansweg en herinrichten tot een landschappelijk interessante en afwisselende route.
- Waar nodig aanpassen van wegen en waterlopen.

De essentie van bovenvermelde Gebiedsontwikkeling Perkpolder is de verbinding tussen natuur, landschap, recreatie en wonen binnen één integraal concept en één samenhangende ruimtelijke inrichting en een hoogwaardig verblijfsklimaat. De combinatie en synergie van deze functies moet leiden tot de impuls voor de lokale en regionale economie en de leefbaarheid.

De planvorming voor deze gebiedsontwikkeling is thans zo vergevorderd dat regeling ervan in een bestemmingsplan actueel is.
Het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is thans geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord (2002). De daarin opgenomen regeling is afgestemd op het huidig gebruik (voornamelijk agrarisch gebruik) en voorziet niet in de beoogde gebiedsontwikkeling. Deze gebiedsontwikkeling omvat een transformatie waarbij landbouwgrond uit productie wordt genomen en daarmee gevolgen heeft voor de huidige (agrarische) gebruikers van de betreffende gronden. Dit gebeurt op basis van een zorgvuldige afweging van belangen. Uitgangspunt daarbij is dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat en dat voor agrariërs in het gebied waar ontwikkelingen zijn gepland wordt gezocht naar een passende oplossing voor een duurzame bedrijfsvoortzetting.
Dit bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder bevat de noodzakelijke ruimtelijke en planologische onderbouwing en juridische regeling voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder is aangegeven op kaart 1. Dit plangebied omvat het poldergebied ten noorden van de kernen Kloosterzande en Walsoorden. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Westerschelde. De voormalige veerhaven aan de noordzijde is daarbij in het plangebied meegenomen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Doorndijk, de Kalverdijk, de agrarische gronden aan de Noordstraat en de N689. De begrenzing aan de zuidzijde sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Walsoorden dat op dit moment bij de gemeente in voorbereiding is.
In verband met de voorgenomen aanpassing van de N689 is ook het gedeelte van deze rijksweg, gelegen tussen Kloosterzande en Kuitaart, opgenomen in het plangebied.
Uitgangspunt bij de begrenzing van het plangebied is dat alleen die delen in het plangebied zijn opgenomen waar ook daadwerkelijk ontwikkelingen te zijn voorzien. In het (voor)ontwerpbestemmingsplan waren eveneens gronden opgenomen waar geen ontwikkelingen (meer) op zijn voorzien. Het gaat hierbij met name om gronden rondom de Noordstraat en de Waterstraat. Deze zijn uit het plangebied gehaald. Er is één gedeelte binnen de plangrens van het bestemmingsplan gelaten. Het gaat hierbij om de agrarische gronden tussen de beoogde buitendijkse natuur aan de oostzijde van het plangebied en de kern Walsoorden. Hiervoor is gekozen om een versnippering van bestemmingsplannen tegen te gaan.

1.3. Bestemmingsplan en milieueffectrapportage

Van de in paragraaf 1.1. vermelde projecten/activiteiten zijn er drie m.e.r.-plichtig en één m.e.r.-beoordelingsplichtig.
M.e.r.-plichtig zijn:
- de aanleg van de jachthaven: volgens het Besluit m.e.r. is de aanleg van een jachthaven met meer dan 250 ligplaatsen in gevoelig gebied[1)] een m.e.r.-plichtige activiteit;

[1)] De Westerschelde is vanwege de aanwijzing tot Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebied) een gevoelig gebied.

- de aanleg van een golfbaan: volgens het Besluit m.e.r. is de aanleg van een golfbaan met een omvang groter dan 20 ha in een gevoelig gebied een m.e.r.-plichtige activiteit;
- de aanpassing van de waterkering: m.e.r.-plichtig omdat het een wijziging van een zeewering betreft over een lengte van meer dan 5 km.

M.e.r.-beoordelingsplichtig is:
- de herprofilering van de N689: m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat het een wijziging van een weg van 4 of meer rijstroken bevat over een lengte van meer dan 5 km.

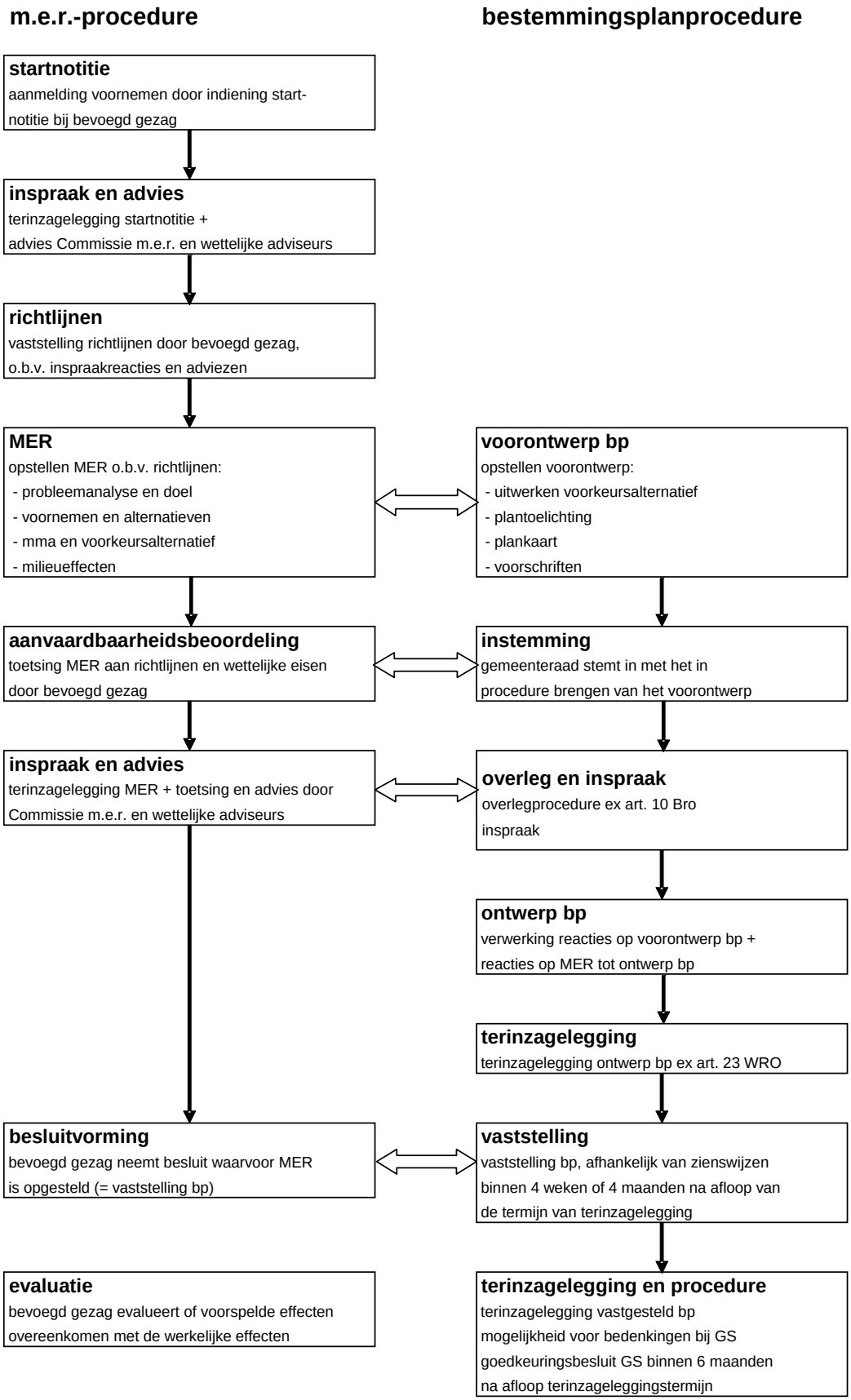
Bij deze vier m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten is sprake van verschillende initiatiefnemers en treden diverse partijen op als bevoegd gezag. In overleg tussen de gemeente Hulst, Rijkswaterstaat Zeeland, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en de Provincie Zeeland is besloten om voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder één integraal milieueffectrapport (MER) op te stellen, waarin alle nieuwe activiteiten binnen het plangebied een plaats krijgen. Alle planonderdelen worden immers opgenomen in één overkoepelend bestemmingsplan voor het hele plangebied voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Het MER wordt gekoppeld aan de besluitvorming over dat nieuwe bestemmingsplan en heeft daarmee het karakter van een **PlanMER**. Alle m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten zijn opgenomen in dit PlanMER. Voor minimaal twee onderdelen, namelijk het verleggen van de primaire waterkering en het aanleggen van een golfbaan, zal te zijner tijd ook een afzonderlijk **BesluitMER** worden opgesteld, gekoppeld aan de besluitvorming over het dijkverleggingsplan in het kader van de Wet op de Waterkering. De overige activiteiten kunnen op grond van het nieuwe bestemmingsplan in de meeste gevallen rechtstreeks worden gerealiseerd. Daarvoor vervult het MER dus ook de functie van BesluitMER.

Het doel van milieueffectrapportage/ m.e.r.-beoordeling is om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder. In het MER zullen ten behoeve daarvan alternatieven moeten worden aangedragen en de voor- en nadelen van de beoogde activiteiten voor het milieu in beeld gebracht moeten worden. Het MER vervult daarmee een functie voor de onderbouwing van en de besluitvorming over het bestemmingsplan. Procedurele afstemming tussen beide sporen met bijbehorende instrumenten is dan ook noodzakelijk (milieuspoor → milieueffectrapportage, ruimtelijke ordeningsspoor → bestemmingsplan).
De procedure van de milieueffectrapportage is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer. De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het schema op bladzijde 7 zijn beide procedures vermeld.

De m.e.r.-procedure heeft de eerste zes fasen, zoals in het schema (figuur 1) vermeld, doorlopen. De m.e.r.-procedure is op 17 februari 2005 gestart met de terinzagelegging van de startnotitie MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Op 28 april 2005 heeft de Commissie m.e.r. haar advies over de richtlijnen uitgebracht. De richtlijnen voor het MER zijn op 2 juni 2005 door het coördinerend bevoegd gezag, de gemeenteraad van Hulst vastgesteld. Op basis van de richtlijnen is vervolgens het MER opgesteld. Op het moment dat het eerste concept van het MER gereed was en de contouren van het voorkeursalternatief duidelijk werden, was het ook mogelijk te starten met de werkzaamheden voor het voorontwerpbestemmingsplan en kon vervolgens gelijktijdig gewerkt worden aan het afronden van het MER en het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Op 19 december 2007 heeft de gemeenteraad van Hulst het MER aanvaard en ingestemd met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan en het MER hebben gelijktijdig de inspraak- en overlegprocedure doorlopen: van 20 december 2007 tot en met 31 januari 2008 lagen de stukken ter inzage. Tijdens de inspraaktermijn is op 15 januari 2008 een openbare informatiebijeenkomst/ hoorzitting gehouden over beide documenten.
De overleg- en inspraakreacties en het advies van de Commissie MER (samengevat en beantwoord in hoofdstuk 8 van dit plan) hebben op onderdelen geleid tot planaanpassing. Dit geldt ook voor voortschrijdende inzichten gedurende de inspraak- en overlegprocedure (zie ambtshalve aanpassingen in hoofdstuk 8).

Figuur 1 Schema procedures milieu-effectrapportage en bestemmingsplan



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 27 augustus 2008 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 23 WRO. Tijdens deze terinzagelegging is op 1 juli 2008 een inloopavond gehouden. De ingediende zienswijzen zijn behandeld in een aparte Nota Zienswijzen en hebben geleid tot planaanpassingen. Deze aanpassingen zijn in hoofdstuk 9 van dit bestemmingsplan weergegeven.

1.4. Ontwikkelingsplanologie

De grootte van het plangebied (circa 350 ha) en de beoogde gebiedsontwikkeling (verbinding tussen natuur, recreatie en wonen binnen een hoogwaardig verblijfsklimaat) vormt een complexe opgave. Om tot een succesvolle realisering van de beoogde gebiedsontwikkeling te komen is het noodzakelijk om publieke en private partijen vroegtijdig bij de planontwikkeling te betrekken. Die noodzaak is door gemeente en provincie (als eerste initiatiefnemers) erkend en de planontwikkeling is dan ook opgepakt volgens het gedachtegoed van ontwikkelingsplanologie.

Ontwikkelingsplanologie is een intensieve en integrale manier van samenwerken tussen overheden, organisaties, marktpartijen en particulieren waarbij een beroep wordt gedaan op de creatieve en financiële mogelijkheden van al deze betrokken partijen. De vroegtijdige betrokkenheid en gelijktijdige deelname van partijen aan het planproces heeft geresulteerd in de Haalbaarheidsstudie Gebiedsontwikkeling Perkpolder, juni 2006, met daarin opgenomen een schetsontwerp voor het totale plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.

De partijen die als investeerder en beheerder zijn aangemerkt hebben deelgenomen aan de planvorming en hun directe inbreng geleverd. De partijen die niet als investeerder en beheerder zijn aangemerkt, waaronder diverse maatschappelijke organisaties, zijn tijdens de planvorming geconsulteerd.
De partijen die aan de planvorming hebben meegewerkt zijn: provincie Zeeland, Rijkswaterstaat Zeeland, gemeente Hulst, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer, Rabo Vastgoed en AM.

Vanaf september 2005 zijn er een zestal workshops georganiseerd waarin alle parijen vertegenwoordigd waren. Daarnaast zijn voor enkele specifieke onderwerpen afzonderlijke werkgroepen ingericht met als belangrijkste de werkgroep Ontwerp en de werkgroep Exploitatie. In de werkgroepen zijn de voorliggende vraagstukken behandeld, mogelijke varianten bedacht en de nog te onderzoeken aspecten geformuleerd en uitgezet. De resultaten van de werkgroepen zijn vervolgens in de workshops gepresenteerd en in breder verband besproken en behandeld, waarna verdere acties zijn uitgevoerd en uitgezet.
De workshops zijn begeleid door de ontwerpbureaus Buro Lubbers (voor landschap) en Rijnboutt Van der Vossen Rijnboutt (voor stedenbouw).

Tussentijds zijn een aantal maatschappelijke partijen geconsulteerd, te weten de lokale en regionale natuurorganisaties, de land- en tuinbouworganisatie en de dorpsraden. De gemeenteraad van Hulst heeft in november 2005 kennisgenomen van de tussenstand van planvorming. De stuurgroep is tussentijds meerdere malen geïnformeerd over de planvorming en de voortgang. In december 2005 is in beginsel overeenstemming bereikt over het te realiseren integrale planconcept.

Vervolgens is gewerkt aan de verdere uitwerking van de financiële vraagstukken en de aspecten die nog extra aandacht nodig hebben zoals de waterkeringen en de infrastructuur. Begin mei 2006 is de verantwoordelijkheidsverdeling voor de planelementen binnen het plan doorgenomen. Met deze verdeling van verantwoordelijkheden is door de stuurgroep (waarin alle in de planvorming betrokken overheids- en marktpartijen zijn vertegenwoordigd) ingestemd.

De onderlinge samenwerking tussen eerder genoemde overheidspartijen is op 19 december 2007 vastgelegd in een bestuursovereenkomst, die is getekend door gemeente, provincie, Rijkswaterstaat, Dienst Landelijk Gebied, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, Dienst der Domeinen en Staatsbosbeheer.

Ook de bewoners en belangstellenden uit het plangebied en omgeving zijn aan de hand van informatiemarkten geïnformeerd over de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Er zijn twee informatiemarkten georganiseerd:
- op 13 juli 2006;
- op 8 maart 2007.

Tijdens die, zeer goed bezochte, informatiemarkten was er naast informatie ook veel ruimte voor vragen, reacties en het inbrengen van wensen, ideeën.

1.5. Leeswijzer plantoelichting

De opzet van de plantoelichting is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied met directe omgeving beschreven. Eerst wordt ingegaan op het ontstaan van het plangebied (één van de oudste poldergebieden in Zeeland). Vervolgens wordt ingegaan op de huidige functies en gebruik binnen het plangebied. Tot slot wordt op hoofdlijnen de geldende bestemmingsregeling van het plangebied vermeld.

In hoofdstuk 3 wordt beknopt het ruimtelijk-planologisch beleidskader voor het plangebied en de beoogde Gebiedsontwikkeling Perkpolder vermeld.

In hoofdstuk 4 wordt de planvorming voor de gebiedsontwikkeling beschreven. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de aanleiding voor de gebiedsontwikkeling, de planvorming van start tot bestuursovereenkomst en op het planconcept voor de gebiedsontwikkeling zoals deze is vastgelegd in de Haalbaarheidsstudie.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Na een korte vermelding van de in het MER onderzochte en vergeleken varianten is een beschrijving opgenomen van het voorkeursalternatief.

In hoofdstuk 6 zijn de resultaten vermeld van de toetsing van de gebiedsontwikkeling aan ruimtelijke, planologische, economische en milieuaspecten. Deze resultaten zijn voor een belangrijk deel ontleend aan het opgestelde MER.

Het voorkeursalternatief uit het MER is verwerkt in een bestemmingsregeling (bestemmingen, plankaart, voorschriften). Deze bestemmingsregeling is opgesteld overeenkomstig de DURP-standaard Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). In hoofdstuk 7 is de bestemmingsregeling toegelicht.

In hoofdstuk 8 zijn de resultaten vermeld van de overleg- en inspraakprocedure van zowel voorontwerpbestemmingsplan als MER.

Tot slot is in hoofdstuk 9 vermeld op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd bij vaststelling.

1.6. Studies en onderzoeken

In het kader van de planontwikkeling zijn in opdracht van de daarbij betrokken partijen verschillende studies en onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn, voor zover van belang voor het bestemmingspan, vermeld in de plantoelichting.
De voor dit bestemmingsplan belangrijkste documenten betreffen:
- Gebiedsontwikkeling Perkpolder Haalbaarheidsstudie, juni 2006.
- MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder, Grontmij (definitief, 29-10-2007).
- Passende Beoordeling Gebiedsontwikkeling Perkpolder, Grontmij (13-09-2007).
- Ontwerpuitwerkingen van Buro Lubbers.

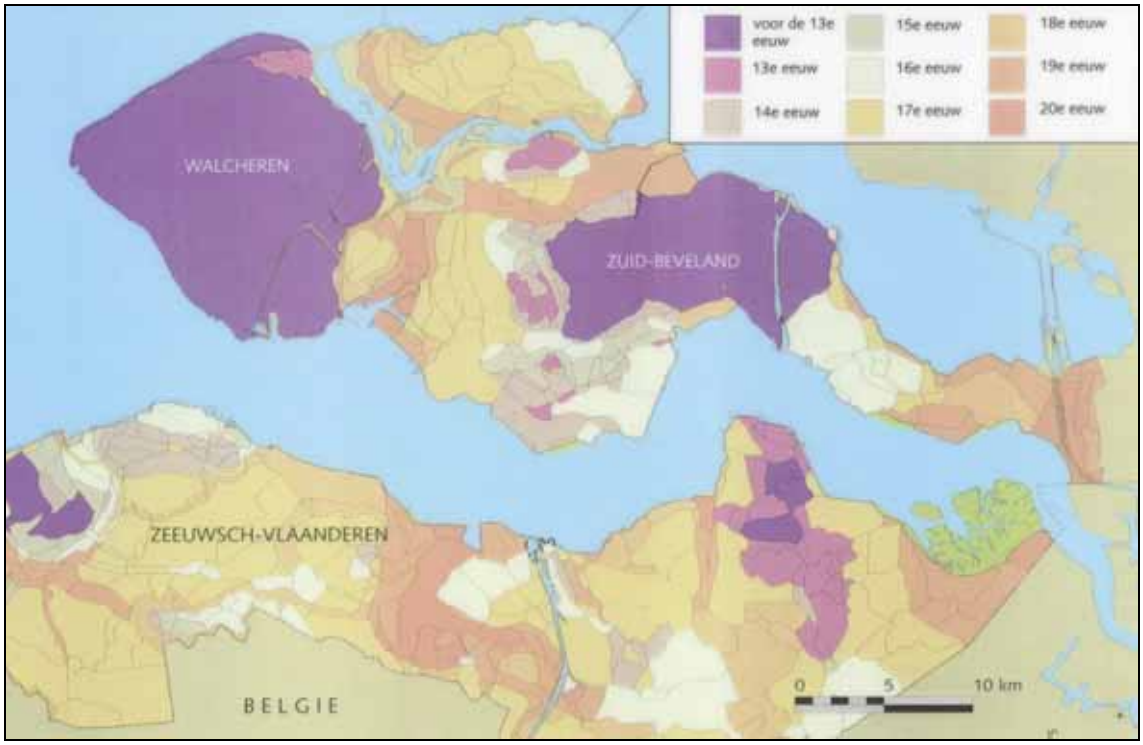
ARC

2. Plangebied

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied omvat (delen van) vier polders: de Perkpolder, de Noordhofpolder, de Mariapolder en de Noorddijkpolder (zie kaart 1). Deze polders zijn alle rond 1200 ontstaan op initiatief van de cisterciënzer abdij van Ter Duinen (Vlaanderen, Veurne) en maken deel uit van één van de oudste poldergebieden van Zeeland (zie kaart 2).
De Perkpolder is bedijkt rond 1200 en heeft een omvang van circa 165 ha. Deze polder wordt begrensd door de zeedijk langs de Westerschelde en de Doorndijk en Kalverdijk.
De Noordhofpolder is ook ontstaan rond 1200 en is circa 223 ha groot. Het gedeelte langs de Oostdijk ligt buiten het plangebied. De polder wordt begrensd door de Kalverdijk, de Oostdijk, de Drogendijk (de naam verwijst naar het drogen van meekrap) en de Noorddijksedijk. In de polder ligt het buurtschap Noordstraat. Het poldergedeelte ten noorden daarvan werd het Groot-Lammersvelde genoemd, het deel ten zuiden daarvan Klein-Lammersvelde.
De Mariapolder, genoemd naar de Heilige Maagd en ook ontstaan rond 1200, is 237 ha groot. In het zuidelijk deel van deze polder is rond de kapel Hof ter Zande (kapel van de abdij Ter Duinen) het dorp Kloosterzande ontstaan.
De Noorddijkpolder is ook rond 1200 bedijkt, een herdijking vond plaats in 1622. De oppervlakte bedraagt 67 ha. In het zuidelijk deel van deze polder is het dorp Walsoorden gesticht.

De oorspronkelijke infrastructuur van dit oude poldergebied werd gevormd door de genoemde dijken. Later zijn daar aan toegevoegd de polderwegen Waterstraat, Noordstraat, Perkstraat (route Kloosterzande-zeedijk) en de Stuiverstraat. In de jaren vijftig is de dwars door het poldergebied lopende wegverbinding naar de veerhaven ontstaan, uiteindelijk resulterend in de vierbaansweg N689. Deze weg heeft de ruimtelijke eenheid van de Perkpolder, Noordhofpolder en Mariapolder verbroken.



Kaart 2 Inpolderingen Zeeuws Vlaanderen (overname uit de Scheldeatlas, een beeld van een estuarium, uitgave Schelde Informatie Centrum, 1999)

Het poldergebied grenst aan de oost- en noordzijde aan de Westerschelde. Direct langs de kust ligt een diepe geul (Schaar van Ossenisse, Zuidergat), de vaargeul naar Antwerpen. Het plangebied maakt deel uit van het voor de Zeeuwse Delta karakteristieke zeekleilandschap. Onder zeekleilandschap wordt verstaan het gebied waar mariene afzettingen (zeeklei) aan de oppervlakte liggen en rusten op veen of zodanig dik zijn dat het onderliggende dekzand geen invloed heeft op het actuele landschap. Sterk beeld- en structuurbepalend in dit zeekleilandschap zijn de openheid, de dijken en de kreken/kreekrestanten. De openheid en dijken zijn ook aanwezig in het plangebied.

De in het plangebied aanwezige en uit de ontstaansgeschiedenis daterende dijken zijn (zie kaart 1):
- de Doorndijk (dijk tussen Perkpolder en Kievitpolder);
- de Kalverdijk (dijk tussen Perkpolder en Noordhofpolder);
- de Drogendijk (dijk tussen Noordhofpolder en Mariapolder);
- de Noorddijksedijk (dijk tussen Noorddijkpolder en Noordhofpolder/Mariapolder);
- de Mariadijk (dijk in de Mariapolder).

2.2. Functies en gebruik

Bodem en waterhuishouding

In het MER is in de hoofdstukken 4.3, 4.4 en 4.5 een uitvoerige beschrijving opgenomen van de huidige situatie van respectievelijk bodem en (grond- en oppervlakte)water. Deze beschrijving vormt onderdeel van de voorgeschreven waterparagraaf/watertoets. Deze watertoets is gelet op de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting integraal opgenomen in bijlage 1.
In deze beschrijving wordt met betrekking tot grondwater ingegaan op aspecten als grondwaterstanden en grondwaterstroming, kwel en infiltraties, waterkansenkaart uit het Omgevingsplan Zeeland en grondwaterkwaliteit. Ten aanzien van oppervlaktewater is aandacht besteed aan de aspecten waterlopen en peilbeheer en oppervlaktewaterkwaliteit.

Archeologie/cultuurhistorie

De archeologische betekenis van het plangebied is gering: geen vastgestelde archeologische waarden, een lage trefkans op aanwezigheid van archeologische resten.
Vindplaatsen/waarnemingen uit het Nationaal Archeologisch Informatie Systeem wijzen mogelijk op de aanwezigheid van archeologische resten (zie hoofdstuk 3.1.).
De cultuurhistorische waarde/kwaliteit van het plangebied wordt met name bepaald door de aanwezige dijken en de cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing langs de Perkstraat-Noordstraat-Waterstraat. Dit laatste betreft met name de boerderij Perkstraat 4 en de boerderij Noordhof.

Infrastructuur

De infrastructuur wordt in de huidige situatie sterk bepaald door de aan de veerdienst verbonden/gerelateerde infrastructuur van voormalige N60 en veerplein. De N60 vervulde daarbij de functie van stroomweg (vierbaansweg). De N60 (nu N689) vervult in de huidige situatie een functie als gebiedsontsluitingsweg voor de kernen Kloosterzande en Walsoorden en het omringende agrarisch gebied.
De overige infrastructuur wordt gevormd door de dijken, de weg onderlangs de Zeedijk en de op elkaar aansluitende Waterstraat, Noordstraat en Perkstraat. Het betreft vrijwel allemaal plattelandswegen.

Landbouw

Het gebied kent hoofdzakelijk een agrarisch gebruik (akkerbouw). Als beheerder van het grootste deel van het landelijk gebied binnen de gemeente Hulst vervult de agrarische sector een sleutelrol bij het behoud van zowel economische perspectieven als van de ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied. In totaal bevinden zich in en in de directe omgeving van het plangebied 9 agrarische bedrijven: 8 bedrijven langs de lijn Groenendijk, Waterstraat en Noordstraat, 1 bedrijf aan de Zeedijk en 1 bedrijf in de Noordhofpolder. Niet alle agrarische bedrijven zijn aan te merken als volwaardig agrarische bedrijven. De agrarische bebouwing (woning met schuur) van Perkstraat 4 staat leeg. Verder bevindt zich een loonbedrijf aan de Noordstraat.

Horeca
In het plangebied bevindt zich één horecavestiging: Paviljoen de Perk aan de Zeedijk.

Recreatie
In de noordwesthoek van de Perkpolder (hoek Zeedijk-Doorndijk) is het kampeerterrein Camping Perkpolder gevestigd. Op het terrein zijn 30 standplaatsen toegestaan (boerderijcamping). Aan het begin van de Waterstraat bevindt zich een manege. Het strand langs de Zeedijk vervult een belangrijke dagrecreatieve functie voor de bewoners van Kloosterzande en omgeving.

Landschap
Het plangebied maakt deel uit van het voor de Zeeuwse Delta karakteristieke zeekleilandschap. Het nog aanwezige en herkenbare dijkenpatroon vormt de ruggengraat van dit landschap. De dijken verdelen het landschap in begrensde ruimtelijke eenheden (open polders). In het plangebied vormen de Kalverdijk, Drogendijk, Doorndijk en Noorddijksedijk de beeldbepalende elementen in het landschap. De route Waterstraat-Noordstraat-Perkstraat vormt een landschappelijk goed ingepast bebouwingslint. De situering en maatvoering van de voormalige N60 met het aansluitende veerplein vormt een sterke verstoring van het landschapspatroon en –beeld.

Natuur
De Kalverdijk en Doorndijk zijn in het provinciaal Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 aangewezen als bloemdijk en maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en genieten hierdoor bescherming. Deze bloemdijken herbergen diverse bloemen, veldspitsmuizen en vlinders. Voor het overige liggen in het plangebied geen natuurgebieden met een formele status. In de Mariapolder, in de punt tussen Parallelweg en Mariadijk, bevindt zich een kleine weel. De aan het plangebied grenzende Westerschelde is aangewezen als Natura 2000-gebied (zie hoofdstuk 3).

Wonen
In totaal bevinden zich in en in de directe nabijheid van het plangebied circa 30 burgerwoningen. Deze zijn voornamelijk gelegen aan de Waterstraat en Noordstraat en in mindere mate langs de Drogendijk en Kalverdijk. Het betreft hoofdzakelijk permanent bewoonde burgerwoningen in het buitengebied, een klein deel (circa 5) wordt recreatief bewoond.
Op het veerplein bevinden zich 3 woningen.

Waterkering
De Zeedijk langs de Westerschelde vervult de functie van primaire waterkering. Daarnaast vervult de Kalverdijk een functie als compartimenteringsdijk (regionale waterkering) voor het geval de primaire waterkering zou breken.

Leidingen
Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Bij de plantoelichting/-uitwerking behoeft zodoende geen rekening te worden gehouden met aan leidingen verbonden veiligheidszones.

Windturbines
Bij het veerplein bevond zich een windpark bestaande uit 8 windturbines met een ashoogte van 30 meter en een vermogen van 0,25 Megawatt per turbine. Dit windpark is economisch afgeschreven en inmiddels volledig ontmanteld en verwijderd. De huidige vergunning loopt af op 30 november 2008 en de windturbines zullen dientengevolge niet terugkeren.

Geluidszone
Het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt binnen de in 1990 vastgestelde geluidszone van het bedrijventerrein Walsoorden. Dat houdt in dat in dat deel van het plangebied geen geluidgevoelige functies (zoals (bedrijfs)woningen) gebouwd mogen worden.

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Zoals vermeld in hoofdstuk 1 is het plangebied geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Dat bestemmingsplan is vastgesteld in juli 2004 en (gedeeltelijk) goedgekeurd in februari 2005.

De polders gelegen in het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder maken deel uit van de voor de gehele Kop van Hulst opgenomen gebiedscategorie Agrarisch gebied, zoals aangegeven op de beleidskaart in het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Het beleid voor dat gebied is primair gericht op instandhouding en versterking van de grondgebonden agrarische functie. Binnen die gebiedscategorie zijn de gronden bestemd voor Agrarische doeleinden. Subbestemmingen in relatie tot belangen als landschap of natuur zijn niet aan de orde met uitzondering van de Noorddijkpolder waar vanwege het onbebouwde karakter de subbestemming openheid is opgenomen (geen mogelijkheden voor nieuwvestiging) en in de 100 meter brede zone langs de kern Walsoorden (subbestemming agrarische randzone).

De bestaande agrarische bedrijven waarvan de bouwvlakken buiten de gebiedsontwikkeling vallen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar onderdeel gelaten van het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Dit heeft als voordeel dat eventuele herzieningen als gevolg van nieuwe inzichten (bijvoorbeeld als gevolg van het Omgevingsplan Zeeland) van toepassing is op alle agrarische bedrijven in het hele gebied en er geen ongelijkheid in mogelijkheden zal ontstaan voor de verschillende agrarische bedrijven. Daarnaast geeft het ook zekerheid voor de agrariërs in de directe omgeving van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder: door de bouwvlakken buiten het plangebied te laten, staat onomstotelijk vast dat deze niet bij de planontwikkeling worden betrokken.

De dijken zijn vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden bestemd tot Beschermde Dijk (aanlegvergunningen vereist voor een aantal werkzaamheden).

De wegen zijn bestemd voor Verkeersdoeleinden en de primaire waterkering tot Waterstaatswerken. Het veerplein en de veerhaven zijn bestemd tot Waterstaatswerken en Haven. Voor het op het veerplein gelegen windturbinepark is een specifiek daarop toegesneden bestemming Windpark opgenomen.

De niet-agrarische functies als burgerwoningen, de camping en de horecavestiging zijn voorzien van op dat gebruik afgestemde bestemmingen.

3. Beleidskader

3.1. Beleidskader

Voor het plangebied en omgeving (en dan met name de Westerschelde) is een uitgebreid beleidskader beschikbaar. Het betreft zowel ruimtelijk als sectoraal beleidskader, kwalitatief beleid op hoofdlijnen als gebiedsgericht beleid met concrete aanduidingen en beleid op verschillende overheidsniveau's (van internationaal tot gemeentelijk beleid). In bijlage 6 van het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder is een uitvoerig overzicht van dat beleidskader opgenomen.
In het navolgende wordt volstaan met de vermelding van essenties uit dat beleidskader, die direct van belang zijn voor het plangebied en het op te stellen bestemmingsplan.

Archeologie

De huidige kennis van het archeologisch bodemarchief in Zeeland is vastgelegd in 4 (aanvullende) instrumenten. Deze instrumenten vormen de ruggengraat van het inhoudelijk archeologisch beleid met behulp waarvan het beleid getoetst en ontwikkeld kan worden: de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), het Nationaal Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA).
De status van de AMK en de IKAW is door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld op 29 mei 2001. Op de AMK staat informatie van bekende en vastgestelde archeologische waarden. Uitgangspunt voor terreinen die op de AMK voorkomen is behoud. De IKAW gaat uit van een verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten. In ARCHIS en het ZAA zijn gegevens over bekende vindplaatsen vastgelegd. Deze laatste informatie geeft ook een indicatie van te verwachten archeologische waarden.
Voor gebieden op de IKAW met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde en voor vindplaatsen opgenomen in het ZAA en/of ARCHIS is het uitgangspunt dat archeologisch (voor)onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde dienen niet archeologisch onderzocht te worden, tenzij er in het gebied een bekende vindplaats aanwezig is.

In het plangebied bevindt zich geen (deel van een) terrein dat op de AMK staat aangegeven als terrein van enige vastgestelde archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied voorzien van de aanduidingen "lage trefkans" en "zeer lage trefkans". Dat wil zeggen dat er in dit zeekleigebied een lage tot zeer lage trefkans is op de aanwezigheid van archeologische resten. Op grond van de AMK en IKAW, die wijzen op het vrijwel ontbreken van archeologisch belang, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.
In ARCHIS zijn echter vier waarnemingen (vindplaatsen) vermeld, die liggen binnen het plangebied en één waarneming gelegen net buiten het plangebied. Drie van de meldingen binnen het plangebied betreffen vindplaatsen in de Noordhofpolder, waar resten zijn aangetroffen van bewoning uit de late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. Eén van de meldingen binnen het plangebied betreft de waarneming van cirkelvormige structuren in de Noordhofpolder. Het gaat hierbij om een recente waarneming. De melding buiten het plangebied betreft het gebied rond de Stuiverstraat/ Drogendijk (Mariapolder) waar (op luchtfoto's) circa 30 kringgreppels zijn waargenomen. Met name deze laatstgenoemde melding noodzaakt tot het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek. Zie voor de resultaten van dat onderzoek hoofdstuk 6.2.

Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan onder meer moet zijn neergelegd "een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding".
In het Omgevingsplan Zeeland zijn de hoofdlijnen vermeld voor de aanpak van water in het ruimtelijk beleid. Sturend voor het aspect waterkwaliteit is de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze richtlijn is er op gericht om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater en grondwater te bereiken. Met betrekking tot het aspect waterkwantiteit is de opgave gericht op het waarborgen van voldoende waterberging in relatie tot wijzigende klimaatomstandigheden. Belangrijk daarbij is een betere afstemming van het landgebruik op de waterhuishouding, zeker waar het nieuwe ontwikkelingen betreft. Water is mede ordenend bij de locatiekeuze voor (bebouwde) ontwikkelingen. Waterkansenkaart en watertoets vormen hierbij belangrijke instrumenten.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt geen deel uit van de in het Omgevingsplan Zeeland opgenomen gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden (de provinciale Belvedère-gebieden). In algemene zin vormt de ouderdom van het plangebied (polders ontstaan in de 13e eeuw, zie paragraaf 2.1.) wel een belangrijk cultuurhistorisch gegeven. Herkenbare en ook in beleid (bestemmingsplan) vastgelegde cultuurhistorische elementen zijn de in het plangebied gelegen dijken: Doorndijk, Kalverdijk, Drogendijk, Mariadijk en Noorddijksedijk. In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Landbouw en platteland

Het omgevingsbeleid voor de landbouw richt zich in eerste instantie op het in stand houden en verder ontwikkelen van de agrarische productiestructuur en het bevorderen van een duurzaam en veilig producerende landbouw. Ontwikkelingen zijn veelal afhankelijk van de initiatieven van agrarische ondernemers. Een voortgaande inspanning gericht op de vitaliteit van het platteland is uitgangspunt binnen het Omgevingsplan Zeeland. Hierin wordt het proces van aanpassing en verandering binnen de landbouw gestimuleerd. Daarnaast is van belang dat in het Omgevingsplan meer ruimte is voor verbredingsactiviteiten en kleinschalige economische activiteiten (nieuwe economische dragers). Bij deze nieuwe economische dragers kan het gaan om zowel bestaande agrarische bedrijven (aanvulling op het agrarisch basisinkomen) als om hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik is/wordt beëindigd. De ontwikkelingen die binnen de verschillende bouwvlakken mogelijk zijn, worden onderdeel gelaten van het bestemmingsplan Buitengebied Noord, waardoor er geen ongelijkheid ontstaat in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de verschillende agrarische bedrijven in de omgeving.

Natuur

Met betrekking tot natuur zijn voor het plangebied en directe omgeving (Westerschelde) de volgende onderwerpen/beleidsvoornemens van belang: de aanwijzing van Natura 2000-gebieden, het veiligstellen van de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur en de realisering van het natuurcompensatieprogramma Westerschelde.

Natura 2000

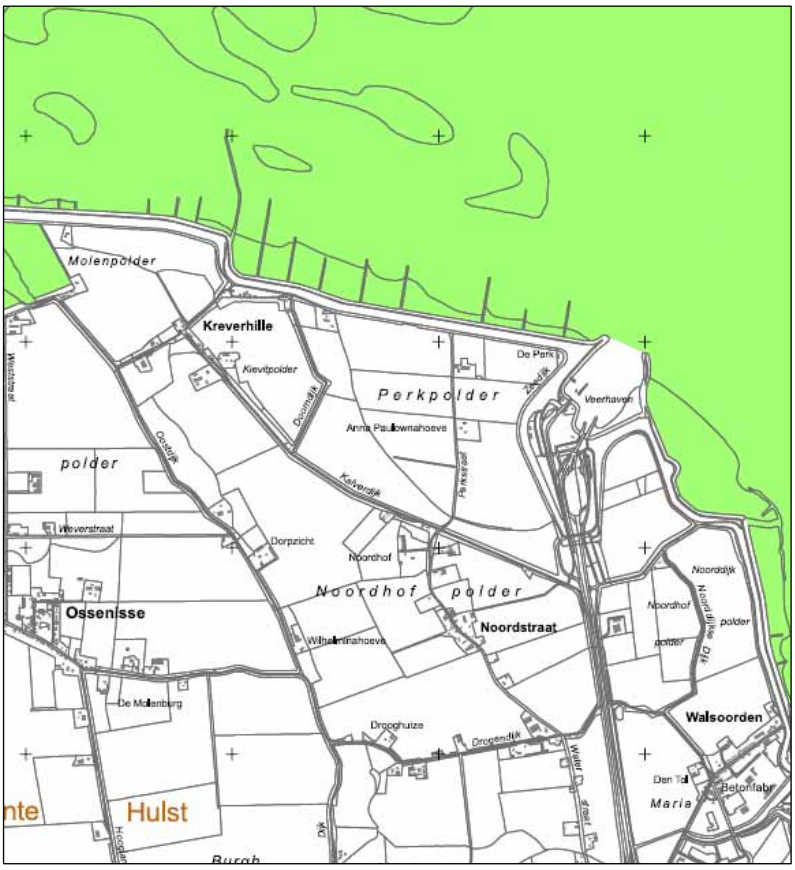
In relatie tot natuur is van belang de ligging/ begrenzing van het plangebied aan de Westerschelde. De Westerschelde is van grote internationale betekenis voor de natuur, tot uitdrukking komend in de aanwijzing als wetland (waterverblijfplaats voor broedvogels), de aanmelding als Habitatrichtlijngebied (vanwege de aanwezige habitattypen) en de aanwijzing als Vogelrichtlijngebied (vanwege de aanwezigheid van een groot aantal kwalificerende vogelsoorten). De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden vormen onderdeel van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa, de zogenoemde Natura 2000-gebieden.

In 1998 is een nieuwe Natuurbeschermingswet tot stand gekomen die zich in tegenstelling tot de oude Natuurbeschermingswet van 1967 alleen op gebiedsbescherming richt. Al snel bleek dat in deze nieuwe wet onvoldoende rekening was gehouden met de Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarom is in 2001 een wetsvoorstel tot wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze wetswijziging is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Vanaf dat moment verdwenen de Vogel- en Habitatrichtlijn naar de achtergrond. Deze Europese regelgeving is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd: wat de soortenbescherming betreft door de Flora- en faunawet (2002) en wat de gebiedsbescherming betreft door de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.
Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor Vogel- en Habitatrichtlijngebied kunnen hebben, dient een "passende beoordeling" gemaakt te worden van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening ge-

houden met de instandhoudingsdoelstelling. De Gebiedsontwikkeling Perkpolder is een project waarbij genoemde "passende beoordeling" noodzakelijk is. Deze heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder (zie hoofdstuk 6.4.).

De Nederlandse bijdrage aan Natura-2000 wordt afgerond met het aanwijzen van in totaal 162 Natura 2000 gebieden. In januari 2007 is de procedure voor de aanwijzing van Natura-2000 gebieden gestart met de terinzagelegging van de ontwerp-aanwijzingsbesluiten voor 111 gebieden waaronder het gebied Westerschelde en Saeftinghe. Op kaart 3 is de begrenzing van dit Natura 2000-gebied ten opzichte van het plangebied Gebiedsontwikkeling Perkpolder aangegeven. Na de definitieve aanwijzing zal voor elk gebied een eigen beheersplan worden gemaakt. In dat beheersplan worden de maatregelen vermeld die bijdragen tot het realiseren van de natuurdoelen. Tevens worden in het beheersplan de maatregelen/activiteiten vermeld:
- die geen direct effect hebben op de soorten en habitattoets;
- waarvoor geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig is.



Legenda:
Begrenzing Natura-2000 gebied Westerschelde

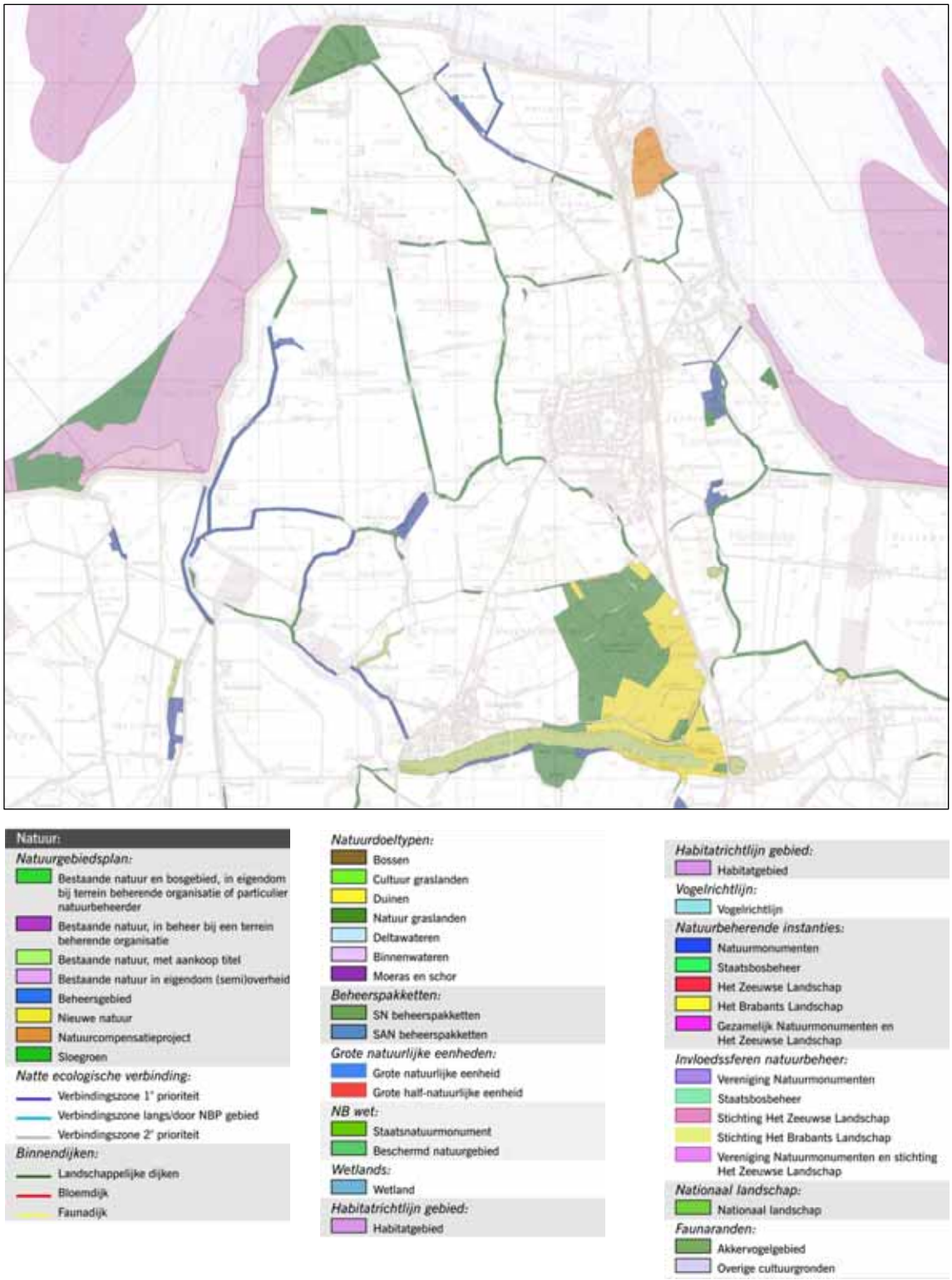
Kaart 3 Begrenzing Natura 2000-gebied Westerschelde

Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur

Naast de ligging nabij de Westerschelde is voor het plangebied van belang de in het Natuurgebiedsplan Zeeland 2006 vastgelegde, en in het Omgevingsplan Zeeland 2006 opgenomen, Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur. Deze Zeeuwse EHS bestaat uit bestaande natuurkerngebieden, nog te realiseren natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De uitwerking van het Zeeuwse natuurbeleid voor het plangebied Perkpolder is weergegeven op kaart 4 (fragment uit de Kaart Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur uit het Natuurgebiedsplan 2005). Op de kaart zijn aangegeven:
- het natuurcompensatieproject Perkpolder (natuurcompensatie tweede verdieping Westerschelde);
- bestaande natuur: Drogendijk, Noorddijksedijk en Kalverdijk (oostelijk van de Perkstraat); deze dijken vervullen een belangrijke (droge) ecologische verbindingsfunctie;
- agrarisch beheersgebied: de Kalverdijk (westelijk van de Perkstraat) en de Doorndijk;
- natte ecologische verbindingszone gevormd door de watergang die loopt van Walsoorden tot Kleverhille.

Natuurcompensatie Westerschelde

In het kader van de tweede verdieping van de Westerschelde is in 1998 een natuurcompensatieprogramma vastgesteld. Perkpolder (de veerhaven) is daarbij als buitendijks project opgenomen. Eind 2002, naar aanleiding van een eerste tussentijds evaluatie, is daar de Oostelijke Perkpolder als project aan toegevoegd. Deze 18 ha grote polder is in 2002 verworven ten behoeve van het realiseren van een aaneengesloten buitendijks natuurgebied van 40 ha.



Kaart 4 Plangebied en Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur

Landschap/beeldkwaliteit

In het Omgevingsplan Zeeland is het plangebied opgenomen in het landschapstype polderlandschap, met als nadere specificatie dijkenlandschap, vanwege het aanwezige karakteristieke patroon van (veelal beplante) binnendijken. De strategie van dit dijkenlandschap is gericht op versterking van de dijkenstructuur.
Voor de landschappelijke inbedding van nieuwe ontwikkelingen is als indicatie een algemene norm voor een afschermende groengordel van 10 meter gehanteerd. In de praktijk kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden om te komen tot gewenst maatwerk, zodat er altijd sprake zal zijn van een optimale landschappelijke inpassing.
In relatie tot beeldkwaliteit hanteert de provincie als uitgangspunt voor hoogbouw een hoogte van 12 meter (nokhoogte) voor bebouwing buiten de bebouwde kom. Van deze hoogtemaat kan worden afgeweken wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een gebouw niet zal leiden tot het aantasten van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap.

Wonen

In relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied zijn de volgende onderwerpen uit het Omgevingsplan Zeeland van belang: woonbeleid, deeltijdwonen, woonpark.

Woonbeleid

Op 12 november 2004 heeft Provinciale Staten van Zeeland de Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie is opgenomen dat er minder gestuurd zal worden op kwantiteit en meer op kwaliteit, waarbij meer ruimte wordt geboden voor regionaal maatwerk. De gemeenten krijgen meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun woningbouwprogramma. Uitgangspunt voor het nieuwe woningbouwprogramma vormen de gemeentelijke planningslijsten woningbouw. Er gelden daarbij 2 belangrijke randvoorwaarden.

1. De verhouding tussen het aantal te bouwen woningen in stedelijke zones en de overige kernen. Deze verhouding is voor Hulst bepaald op 80 - 20% (bundelingsbeleid).
2. De verhouding tussen het aantal te bouwen woningen in uitbreidingsgebieden en het aantal te bouwen woningen op inbreidingslocaties is in de Woonvisie bepaald op 50% - 50% (zorgvuldig ruimtegebruik); dit percentage geldt voor de gemeente als geheel.

De kern van het woonbeleid is samengevat in 4 speerpunten:

a. het stimuleren van de omvang en de diversiteit van de nieuwbouwproductie;
b. het stimuleren van herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad;
c. ruimte bieden voor bijzondere woonwensen;
d. zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Aan de hand van het gemeentelijk programma zal de provincie analyseren of aan belangrijke doelstellingen zoals bundeling en zuinig ruimtegebruik en aan speerpunten van beleid zoals hiervoor genoemd, wordt voldaan.

Het vermelde beleid uit de provinciale Woonvisie is opgenomen in het in 2006 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland. Voor de uitvoering van dat beleid worden de volgende instrumenten ingezet: planningslijst woningbouw en monitor woningbouw.
In de planningslijst woningbouw geeft de gemeente jaarlijks het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar aan. De provincie beoordeelt of met de planningslijst voldaan wordt aan de bundelingsdoelstelling en de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Instemming met de planningslijst geeft duidelijkheid over de inpasbaarheid van de in de planningslijst opgenomen woningbouwplannen in het provinciaal beleid.
Teneinde de werkelijke ontwikkelingen te kunnen nagaan moeten gemeenten ieder jaar de monitor woningbouw invullen en bij de provincie indienen. De monitor gaat over het afgelopen jaar en moet duidelijk maken of de werkelijke realisatie wel of niet in de pas loopt met de planning en de doelstellingen.

Deeltijdwonen

In de Streekplanherziening Woonvisie (maart 2005) is een nieuwe doelgroep onderscheiden, die aangeduid kan worden met de term deeltijdwoners. Deze (groeiende) groep mensen beschikt over meer dan één woning en verblijft een deel van de week in de ene woning en een deel van de week in de andere woning. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals toegenomen mobiliteit en de ontwikkelingen in de ICT-sector maken het mogelijk om op grotere afstand van het werk te wonen: men werkt steeds vaker een deel van de week thuis. Daarbij maakt het niet

uit of dit een huisje in het groen, of een pied-à-terre in de stad is. Het is steeds minder vanzelfsprekend dat een "gewone" woning continu wordt bewoond; het onderscheid tussen eerste en tweede woning is bij de deeltijdwoners sterk vervaagd. Overigens moet opgemerkt worden dat in deze situaties niet gesproken kan worden van recreatief gebruik van de "gewone" woning. Het is een volwaardige permanente woning.
In het Omgevingsplan is aangegeven dat het tegemoet komen aan de vraag naar deeltijdwonen de marktkansen voor woningbouwprojecten kan vergroten. Het deeltijdwonen wordt in het Omgevingsplan dan ook als kansrijk gezien. De provincie laat de gemeenten de ruimte om te overwegen in (delen) van kernen en/of het buitengebied deeltijdwonen toe te staan. Ook kan in bijzondere/unieke projecten aan de groeiende behoefte aan deze vorm van wonen/werken op twee locaties tegemoet gekomen worden. Dergelijke projecten op aantrekkelijke locaties kunnen vaak liggen op het snijvlak van wonen en recreatie. Het is echter nodig, zo wordt in het Omgevingsplan gesteld, een heldere keuze te maken voor wonen (permanent en/of deeltijd) enerzijds en recreatie anderzijds.

Woonpark

In het Omgevingsplan is aangegeven dat er in het landelijk gebied ruimte is voor nieuwe woongebieden met een eigen karakter en los van kernen gelegen (woonparken). Voor de ontwikkeling van nieuwe woonparken dient sprake te zijn van een win-winsituatie. Volgens de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimteregeling (verevening, zie hierna) dient ter plaatse (of elders) een (fysiek) probleem te worden opgelost, dan wel ondersteuning geboden te worden aan gewenste ontwikkelingen die de kwaliteit van het landelijk gebied verbeteren.
Bij problemen valt te denken aan (niet agrarische) vrijkomende terreinen en/of bebouwing die hun functie hebben verloren of aan sanering van niet in het landelijk gebied passende functies; bijvoorbeeld een transportbedrijf, (leegstaande) varkensstallen, uienverwerkende industrie en dergelijke.
Bij gewenste ontwikkelingen wordt onder meer gedacht aan vormen van landschap en/of natuurontwikkeling (ecologische hoofdstructuur) of de realisatie van (grootschalige) recreatieve voorzieningen.
Aanvullende voorwaarden bij het ontwikkelen van woonparken zijn:
- aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit; de per regio benoemde omgevingskwaliteiten en strategieën zijn daarbij richtinggevend;
- woningen in dergelijke projecten moeten energiezuinig, veilig, comfortabel, toegankelijk en levensloopbestendig gebouwd worden.

Ten einde de woonmigratie en de wooneconomie te bevorderen wordt de ontwikkeling van nieuwe woonparken, passend binnen de aangegeven randvoorwaarden, ondersteund.

Recreatie

Op de kansenkaart recreatie en de omgevingsplankaart zoals opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland is het gebied Perkpolder en omgeving opgenomen als recreatieconcentratie. Concreet houdt dit in dat op en aansluitend aan deze concentratie ontwikkelingen in de recreatiesector worden gestimuleerd. In het Omgevingsplan is met betrekking tot de golfsport vermeld dat wanneer de behoefte daartoe is aangetoond er ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor uitbreiding en nieuwvestiging van golfsportterreinen. Belangrijke randvoorwaarden bij de inrichting zijn landschappelijke inbedding, ontsluiting, parkeervoorzieningen, openbare toegankelijkheid. Met betrekking tot hotelaccommodatie en jachthaven is het beleid in het Omgevingsplan gericht op respectievelijk ruimte bieden voor nieuwe hotels (een ondervertegenwoordigd accommodatiesegment in Zeeland) aansluitend op bebouwd gebied en binnen recreatieconcentraties en fysiek ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van jachthavens.
Voor de agrarische sector zijn van belang de mogelijkheden die in het Omgevingsplan worden genoemd onder plattelandstoerisme.

Verkeer

Op de beleidskaart wegencategorisering in het Omgevingsplan is de N689 opgenomen met de verkeersplanologische functie van gebiedsontsluitende weg dat wil zeggen een weg die het verkeer uit de verblijfsgebieden verzamelt en afvoert naar gebiedsverbindende- en stroomwegen.

Waterkeringen

De provincie zet in haar ruimtelijk beleid (Omgevingsplan) in op "maatschappelijk en verantwoord medegebruik van de waterkeringen". Het uitgangspunt daarbij is dat de veiligheid niet in het geding mag komen. Mogelijke vormen van medegebruik zijn natuur, landbouw, recreatie en toerisme. Binnen deze benadering van medegebruik van waterkeringen past ook het in het kader van het Europese project Comcoast zoeken naar alternatieve methoden ter versterking van de waterkeringen.
Bij ontwikkelingen nabij waterkeringen dient rekening te worden gehouden met de geldende keurzonering van het Waterschap. Deze keurzonering bestaat uit kernzone (de daadwerkelijke kering), beschermingszone (ten behoeve van waarborgen stabiliteit kering) en buitenbeschermingszone (ruimtereservering voor mogelijke verzwaringen in de toekomst). Deze keurzonering moet planologisch verankerd worden in het bestemmingsplan.

Instrumenten ontwikkelingsgerichte benadering

In het Omgevingsplan worden enkele nieuwe instrumenten geïntroduceerd die mede invulling geven aan de provinciale dubbeldoelstelling van zowel investeren in (economische) dynamiek als in ruimtelijke- en omgevingskwaliteit en de ontwikkelingsgerichte benadering. Voor de gebiedsontwikkeling Perkpolder zijn van belang:

- het principe van verevening, een benadering die een directe relatie legt tussen nieuwe initiatieven en investeringen in de omgevingskwaliteit, respectievelijk de ruimtelijke kwaliteit;
- mogelijke samenwerkingsvormen bij de realisatie van concrete, maar complexe projecten.

Verevening

In hoofdstuk 8.5.1. van het Omgevingsplan wordt het principe van verevening uitvoerig beschreven. Gelet op het belang van dit principe voor onderdelen uit de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zijn onderstaand enkele essenties letterlijk overgenomen.

"Verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in het Omgevingsplan uitgewerkte dubbeldoelstelling: zowel investeren in dynamiek als kwaliteit. Het principe van verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met initiatief of project. Deze relatie kan gelegd worden op individueel initiatiefniveau en/of op gebiedsniveau (bijvoorbeeld in een gebiedsvisie, gebiedsprogramma).
Doel en motivatie voor toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers. De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. Verevening is aanvullend op het in het Omgevingsplan geschetste afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het is dus niet zo dat "alles kan "als er maar verevend wordt."

"Het principe van verevening is van toepassing bij de ontwikkeling van nieuwe en uitbreiding van bestaande rode functies op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden. Hierbij gaat het veelal om ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals recreatieve ontwikkelingen, wonen in het buitengebied, niet-agrarische bedrijvigheid en niet grondgebonden agrarische bedrijvigheid."

"Algemene voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de dubbelinvestering aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Alleen een bestemmingsplanregeling volstaat niet. Het sluiten van een private overeenkomst is één van de mogelijkheden om aan deze voorwaarde te voldoen.
Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor realisatie en financiering van de totale projectkosten."

Samenwerkingsvormen

In het Omgevingsplan (hoofdstuk 8.5.3.) wordt vermeld dat steeds meer gezocht wordt naar nieuwe vormen van financiering, samenwerking en vastleggen van afspraken. In dat verband wordt onder andere gewezen op publiek-private samenwerking en/of ontwikkelingsmaatschappij.

In het hoofdstuk Regionale afspraken en accenten (hoofdstuk 7 uit Omgevingsplan) wordt de Gebiedsontwikkeling Perkpolder genoemd als project dat door de provincie wordt ondersteund en waar mogelijk gefaciliteerd.

3.2. Conclusie beleidskader

Het in hoofdstuk 3.1. beknopt vermelde beleidskader leidt samenvattend tot de volgende constateringen.

- Het beleidskader (uit met name het Omgevingsplan Zeeland) biedt in algemene zin ruimte en aanknopingspunten voor de beoogde gebiedsontwikkeling, Dit komt tot uitdrukking in de algemene doelstelling van het optimaal benutten van (economische) kansen en het bieden van ruimte aan initiatiefnemers onder gelijktijdig versterken van de specifieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Daarnaast ook in de voor Perkpolder en omgeving geldende aanduiding recreatieconcentratie, de thema's deeltijdwonen en woonparken als aanknopingspunten voor woningbouwontwikkeling en de in algemene zin genoemde ruimte voor hotelaccommodatie en jachthavenontwikkeling.
- Een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling, namelijk de te realiseren buitendijkse natuur, vindt zijn basis in het natuurcompensatieprogramma Westerschelde;
- Belangrijk voor de planologische haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zijn de beoordeling van de effecten op Natura 2000-gebied Westerschelde, het waarborgen van veiligheid (waterkering) en de aantoonbare invulling en verbetering van ruimtelijke- en omgevingskwaliteit (toepassing van verevening).
- In het Omgevingsplan is de Gebiedsontwikkeling Perkpolder opgenomen als bijzonder project mede gericht op woonmigratie en als gebiedsgericht project dat door de provincie wordt ondersteund en gefaciliteerd. De sectorale belangen, voor zover deze strijdig zijn met de Gebiedsontwikkeling Perkpolder, wegen hiermee niet op tegen het positieve effect van de integrale gebiedsontwikkeling in het gebied.
- Via de aanpak van ontwikkelingsplanologie (zie hoofdstuk 1.4) wordt concreet invulling gegeven aan de door de provincie gevraagde nieuwe vormen van samenwerking.

4. Planvorming Gebiedsontwikkeling Perkpolder

4.1. Aanleiding en doel gebiedsontwikkeling

Aanleiding gebiedsontwikkeling

Primaire aanleiding voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is de noodzakelijke versterking van de sociaal-economische structuur in de regio. Daarnaast vormt de vereiste natuurcompensatie in relatie tot de tweede verdieping van de Westerschelde een belangrijke aanleiding. Van belang is verder dat ComCoast, een Europees project voor innovatieve manieren van hoogwaterbescherming, gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om aan te sluiten bij de gebiedsontwikkeling. In het navolgende wordt kort op deze aanleidingen voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder ingegaan.

Versterking sociaal-economische structuur

Het verdwijnen van de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder heeft geleid tot belangrijke nadelige gevolgen voor de sociaal-economische structuur in de gemeente Hulst: verlies aan omzet en directe en indirecte werkgelegenheid, terugval van het noordelijk deel van de gemeente naar een hoofdzakelijk agrarische functie, een geïsoleerde ligging, afname van leefbaarheid. Het NEI (Nederlands Economisch Instituut, thans ECORYS-NEI) en het RPA Zeeland (Regionaal Platform Arbeidsmarktbeleid) komen op basis van uitgevoerde verkenningen en berekeningen tot de conclusie dat er een nieuwe economische impuls voor het gebied moet komen om die neerwaartse spiraal te doorbreken.

Natuurcompensatie Westerschelde

De verruiming van de vaarweg in de Westerschelde (de tweede verdieping) noodzaakt tot compensatie van natuurwaarden. De uitvoering van de natuurcompensatie is vastgelegd in de in 1998 gesloten Bestuursovereenkomst Natuurcompensatieprogramma Westerschelde. Perkpolder is in dit programma als buitendijks project opgenomen. Oorspronkelijk alleen het havengebied, in relatie tot tussentijdse evaluaties van het Natuurcompensatieprogramma is de Oostelijke Perkpolder hieraan toegevoegd, waardoor er een aaneengesloten gebied is ontstaan met een omvang van 40 ha. In het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is dit door toevoeging van de Noordhofpolder en (gedeelte) Noorddijkpolder verruimd tot circa 75 ha.
Gelet op de moeizame uitvoering van met name de buitendijkse projecten in het Natuurcompensatieprogramma Westerschelde, terwijl de betekenis daarvan voor de Westerscheldenatuur zeer groot is en de politieke druk op de totstandkoming ervan zeer sterk, is het uitvoeren van het natuurcompensatieproject Perkpolder van groot belang.

Brede waterkering (ComCoast)

In april 2004 is gestart met het Europese project ComCoast. Dit project heeft tot doel om innovatieve manieren van hoogwaterkering te ontwikkelen. Het gaat daarbij om de bruikbaarheid van het concept "Multifunctionele brede waterkering", dat wil zeggen in plaats van het aanleggen van hoge en smalle waterkeringen, ontwikkelen van brede waterkeringszones waar land en zee geleidelijk in elkaar overgaan. ComCoast voert pilotprojecten uit langs de Noordzee. De Gebiedsontwikkeling Perkpolder is één van de pilotprojecten. Ideeën over brede waterkering zijn verwerkt in het ontwerp voor de gebiedsontwikkeling.

4.2. Planvorming gebiedsontwikkeling

De planvorming voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder bevindt zich in het stadium juridisch-planologische onderbouwing en regeling (bestemmingsplan), waarbij het onderdeel toetsing (m.e.r.-procedure) is afgerond.
De start van de planvorming gaat terug tot in het midden van de jaren negentig. Al sinds de besluitvorming in 1995 over de aanleg van de Westerscheldetunnel is gezocht naar mogelijkheden om het sociaal-economisch perspectief van de regio te verbeteren. Die zoekfase is feitelijk afgerond met het door de voormalige gemeente Hontenisse opgestelde project Kloosterzande aan Zee (2001). Dit project bevatte de eerste ideeën over een meer integrale benadering en invulling van het veerhavengebied en omgeving (jachthaven, permanente bewoning, recreatieve bewoning) en vormde de aanjager voor een meer gebiedsgerichte benadering en het komen tot

overleg tussen gemeente, provincie en Rijkswaterstaat over een toekomstige ontwikkeling van het gebied. Vanaf dat moment heeft de planvorming voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder gestalte gekregen. In die planning zijn vijf belangrijke ijkmomenten te onderscheiden.

- In 2003 is in opdracht van de gemeente Hulst de **Ontwikkelingsvisie Hulst** opgesteld. Belangrijk onderdeel in die visie vormde de zogenaamde Kansenkaart, waarin de ruimtelijke potenties en kansen voor het gehele gemeentelijk grondgebied zijn aangegeven. De voor de Kop van Hulst vermelde kansen zijn: uitbreiding natuur, uitbreiding wonen, golf, activiteitenpolder, dijkverzwaring. Op basis daarvan is voor het gehele gebied ten noorden van Kloosterzande een **Masterplan** opgesteld (januari 2004). Doel van dit Masterplan is het aangeven waar in dit gebied, welke ontwikkelingen het meest kansrijk zijn.
- Op 10 juni 2004 is door gemeente Hulst, provincie Zeeland en Rijkswaterstaat Zeeland een **intentieovereenkomst** ondertekend, waarin een aantal ontwikkelingen voor Perkpolder en omgeving zijn vastgelegd (zoals aanleg jachthaven, bouw van woningen, aanleg golfbaan, realisering natuurcompensatie, verkenning concept "waterkeren in de breedte") en besloten is tot gezamenlijke realisatie van een integraal gebiedsontwikkelingsplan voor het gebied ten noorden van Kloosterzande. Met de ondertekening van de intentieovereenkomst conformeren de partijen zich aan elkaars beleidsintenties en het gezamenlijk inzetten van een traject dat moet leiden tot een duurzame gebiedsontwikkeling.
- Het Masterplan vormde de basis voor de op te stellen **startnotitie** MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Deze startnotitie is opgesteld op initiatief van de gemeente Hulst en Rijkswaterstaat Zeeland. De startnotitie MER is op 17 februari 2005 door de gemeenteraad in ontvangst genomen (de formele start van de m.e.r.-procedure).
- In de eerste helft van 2005 heeft de gemeente Hulst, in overleg met Rijkswaterstaat Zeeland, provincie en waterschap, een **private partner** gezocht die de Gebiedsontwikkeling Perkpolder risicodragend zou kunnen ontwikkelen. Nadat verschillende kandidaten hun visie op het plangebied, op de voorliggende ideeën en op de voorgestane wijze van samenwerking hebben gepresenteerd, is door de gemeente Hulst, na advies door de andere betrokken overheden, gekozen voor het opstarten van het vervolgtraject met AM en Rabo Vastgoed.
- Als volgende stap in de planvorming is door de private partijen, samen met de publieke partijen, een **haalbaarheidsstudie** uitgevoerd. Hierbij is gewerkt volgens de principes van ontwikkelingsplanologie, waarin publieke en private partijen gezamenlijk en gelijktijdig (in de vorm van een aantal workshops) hebben samengewerkt aan de planontwikkeling voor Perkpolder (zie hoofdstuk 1.4.). De resultaten van die haalbaarheidsstudie zijn vermeld in het rapport Gebiedsontwikkeling Perkpolder, Haalbaarheidsstudie, juni 2006.
  Het in deze haalbaarheidsstudie opgenomen planconcept en schetsontwerp vormen de onderlegger voor de milieueffectrapportage en het bestemmingsplan. In 2008 is het (stedenbouwkundig) schetsontwerp nader uitgewerkt.

4.3. Uitgangspunten en schetsontwerp gebiedsontwikkeling

Het rapport Haalbaarheidsstudie Gebiedsontwikkeling Perkpolder bevat drie delen. In deel A zijn de uitgangspunten en achtergronden van de gebiedsontwikkeling vermeld. In deel B wordt het integrale schetsontwerp van de gebiedsontwikkeling toegelicht. In deel C wordt ingegaan op de aspecten als onderhoud en beheer, fasering en planning en kosten en baten. Gelet op de betekenis van de haalbaarheidsstudie is in deze paragraaf een aantal onderdelen uit de delen A en B opgenomen.

Ontwerpopgave

De ontwerpopgave voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder ligt in de kans om natuur, wonen en recreatie te combineren binnen een hoogwaardig verblijfsklimaat. De gegevens voor die kans worden gevormd door:

- de bijzondere positie en vorm van het plangebied; ligging aan de kust en aan de Westerschelde;
- de aanwezigheid van een haven;
- de uit te voeren natuurcompensatie in de Perkpolder;
- de pilot van ComCoast die mogelijkheden biedt om achter de oorspronkelijke waterkering een nieuw gebied te creëren waarin meerdere functies te combineren zijn en de mogelijkheid om het water dichterbij te beleven;

- een beleidskader dat in beginsel ruimte en mogelijkheden biedt voor natuur, wonen en recreatie.

Programma

In de door provincie, gemeente en rijkswaterstaat gesloten intentie-overeenkomst (juni 2004) is het volgende programma voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder opgenomen:

- de aanleg van een jachthaven in het westelijk deel van de voormalige veerhaven met circa 350 plaatsen;
- het realiseren van buitendijkse natuurcompensatie;
- het project "Dijk met bereik" (pilot ComCoast) krijgt de mogelijkheid om aan de zuidoostzijde het innovatieve concept rond waterkeren te verkennen en toe te passen;
- wonen in de vorm van een watergebonden project met circa 150 woningen;
- de aanleg van een golfbaan, met daaraan gekoppeld circa 200 recreatiewoningen;
- het uitbreiden van bestaande recreatieve objecten.

Marktanalyse

Aansluitend op de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten van de publieke partijen, zoals neergelegd in de intentieovereenkomst, is in de Haalbaarheidsstudie een analyse van de marktsituatie in Zeeland opgenomen. Hierin is zowel aandacht besteed aan de woningmarkt als de markt voor toeristische en recreatieve voorzieningen. Daarnaast is in het haalbaarheidsonderzoek, op basis van de resultaten van een aantal marktonderzoeken voor onderdelen van het plan, nader ingegaan op diverse doelgroepen en is een sterkte-zwakte analyse voor het plangebied uitgevoerd. Deze analyses zijn in de haalbaarheidsstudie als uitgangspunten gebruikt om te komen tot een optimale, integrale gebiedsontwikkeling.

De belangrijkste conclusies uit diverse (interne) marktonderzoeken zijn:

- **Algemeen:** er is een duidelijke impuls in het plangebied nodig en alleen topkwaliteit zal slagen. Alle planonderdelen moeten maximale synergie over en weer hebben om "samen voldoende sterk te zijn" en het gebied op de kaart te krijgen. Ieder onderdeel afzonderlijk is veel kwetsbaarder, dan wel onhaalbaar, en zal minder of helemaal niet bijdragen aan de gewenste vitalisering van het gebied. Het programma moet in/door elkaar vloeien, verspreid over het gebied.
- **Landschap:** het landschap is de drager van het plan, maar om de aantrekkingskracht van het gebied te vergroten zijn ingrepen in het landschap nodig om het intiemer en kleinschaliger te maken, zonder daarmee het oorspronkelijke karakter te verloochenen.
- **Recreatiewoningen:** realisering van een 'parkje' met recreatiewoningen is niet haalbaar. Wel realiseerbaar zijn deeltijdwoningen, die als 'gast in het landschap' worden gesitueerd. Een optimale relatie met en inpassing in het omringende landschap zijn daarbij essentieel.
- **Jachthaven:** realisering van een jachthaven met 350 ligplaatsen is haalbaar. Voor een gezonde exploitatie is doorgroei naar 500 ligplaatsen op de middellange termijn gewenst. Hiermee dient rekening te worden gehouden in de planvorming.
- **Golfbaan:** realisering van een 18 holes golfbaan is haalbaar, mits het daarbij niet gaat om een traditionele baan. Aanleg van een natuurbaan is een pré, om daarbij een uniek gebiedsspecifiek karakter te krijgen.
- **Permanente woningen:** hiervoor is een extra marktimpuls nodig. Er zijn veel kopers van buiten de regio nodig, dus moet sprake zijn van een gedifferentieerde en hoogwaardige opzet en locatie. Dan zal ook sprake zijn van een hoge opbrengst en een duidelijke impuls voor het gebied. Uitbreiding van Kloosterzande heeft onvoldoende aantrekkingskracht, veel afzetrisico en lagere opbrengsten.
- **Hotel:** een accommodatie met circa 80 kamers op 4 of 5 sterrenniveau is haalbaar, mits sprake is van een unieke locatie met zeezicht en een gecombineerde horecaexploitatie van het hotel, het golfclubhuis en de jachthavenclub.
- **Buitendijkse natuur:** biedt een prachtige kans om maximale synergie uit het plan te kunnen halen. De natuurontwikkeling mag en hoeft geen losstaand onderdeel van het plan te zijn, maar kan daarvoor een belangrijke meerwaarde leveren.
- **ComCoast:** biedt mogelijkheden voor een buitengewone multifunctionaliteit van de primaire waterkeringen in het gebied. Maakt het mogelijk om veiligheid met andere functies in het gebied (met name natuur) te combineren.

Op grond van de conclusies uit de marktanalyse is door de betrokken partijen samenvattend het volgende geconcludeerd: "*Wil Perkpolder als gebiedsontwikkeling slagen, en geen verzameling worden van incidenten die het gebied nog verder achteruit zetten, dan moeten wonen, recreë-*

ren, ontspannen, eten, drinken, enzovoort samensmelten tot één unieke en hoogwaardige totaalbeleving, anders zal het programma niet werken en geen oplossing bieden voor de geconstateerde problematiek." Het realiseren van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder als één integraal totaalmodel is derhalve essentieel voor de haalbaarheid van het project. Op basis van dit uitgangspunt zijn vervolgens vijf kernpunten voor de integrale Gebiedsontwikkeling Perkpolder geformuleerd.

Kernpunten integrale planvisie

Het landschap als drager

Het landschap met de huidige en nieuwe kwaliteiten vormt de basis, waarbinnen de verschillende functies zich als natuurlijk element vestigen. Het cultuurlandschap heeft hier waarde en zal dat behouden. In de toegankelijkheid en de natuurervaring wordt in ruime mate voorzien door het netwerk van wandel-, fiets- en ruiterpaden. Belangrijk daarbij is de beleving van de grens tussen land en water.

Een hart voor perkpolder

Perkpolder moet een bestemming worden, een "hart" krijgen, waar alle functies samenkomen, van waaruit de belangrijkste recreatieve voorzieningen en woonfuncties van het gebied kunnen worden bereikt. Een compacte structuur, als nieuwe kern van het activiteiten, geeft een nieuw "hart" aan het gebied en trekt ook veel mensen van elders voor een uitje. Het hart biedt direct zicht op de Westerschelde vanuit een beschutte kleinschalige openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit in de nabijheid van hoogwaardige horeca en jachthaven.

Natuurbeleving

De natuur moet in alle nieuwe functies te beleven zijn: de koppeling van de natuurcompensatie aan nieuwe dijkenstructuren (ComCoast) en bijzondere woonvormen, een uniek golfterrein "de Zeeuwse baan" als onderdeel van de natuur met zicht op de Westerschelde, de jachthaven, het strand en de routes door het gebied als eenheid.

Buiten wonen en leven

Architectuur en landschap zijn één. Nieuwe groene inrichting bij alle nieuwe woningtypes die passend zijn in het landschap. Clusters van woongemeenschappen in het landschap met bijzondere overgangen tussen huis en omgeving. Veel aandacht voor kwaliteit en privacy. Buiten wonen en leven: wonen en recreatie zijn te gast in het landschap.

Weekend- of weekbestemming

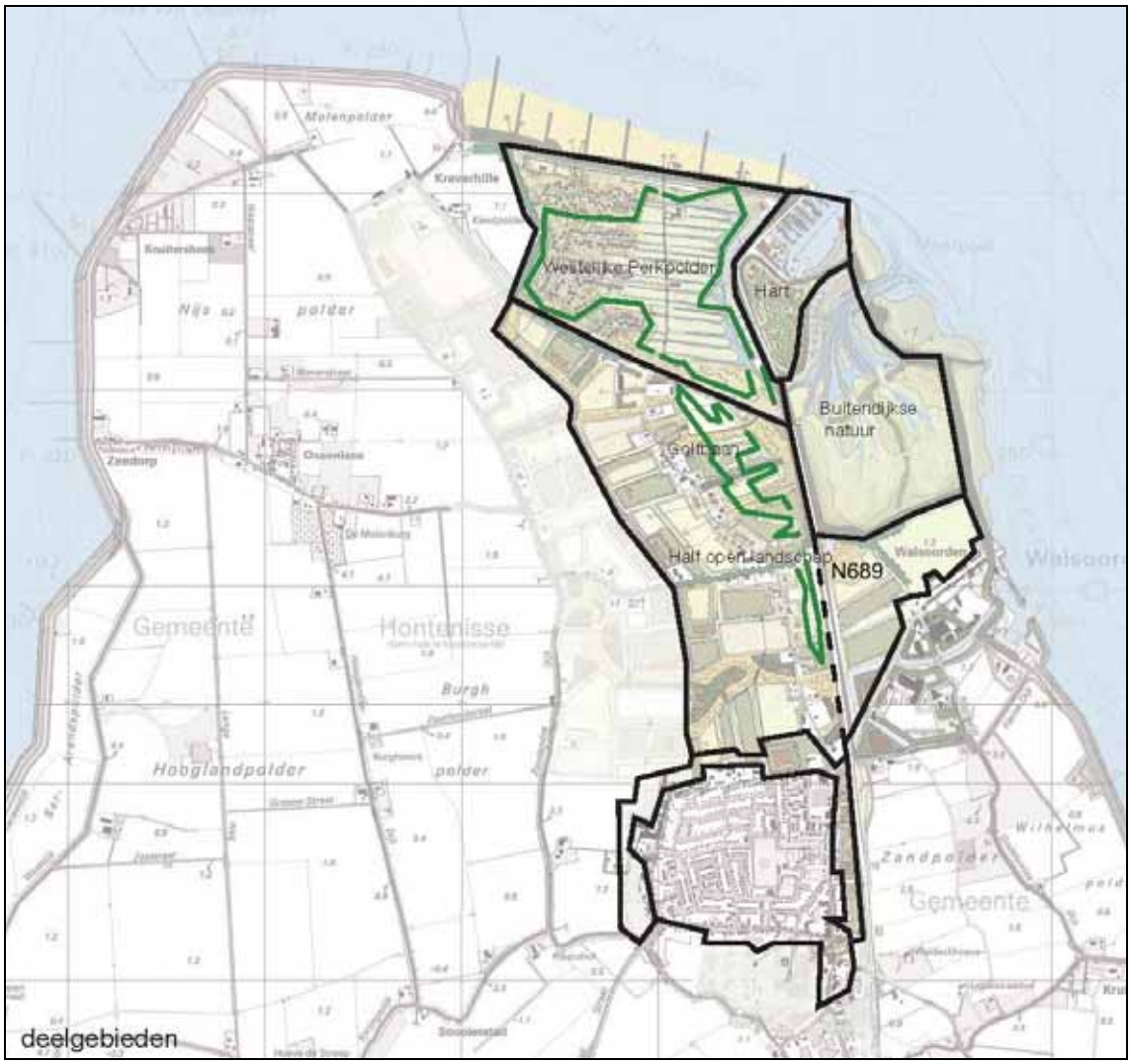
Het recreatieprofiel is gericht op natuur en gezondheid. Goed, gezond, zuiver en heerlijk eten staat samen met wellness, onthaasten en ontspannen centraal. Wandelen, fietsen, paardrijden, golfen, vissen en varen in de natuur als recreatieve elementen.

Planconcept

Op basis van deze uitgangspunten is een integraal planconcept opgesteld. Dit planconcept gaat uit van verschillende deelgebieden, die samen de integrale Gebiedsontwikkeling Perkpolder vormen. Essentieel in het concept is het "naar binnen laten van de Westerschelde", het aansluiten van het gebied op de kern Kloosterzande en het ontwikkelen van een centrale plek in het gebied.

Op kaart 5 zijn de deelgebieden gevisualiseerd. De deelgebieden worden gevormd door het Hart van Perkpolder (veerplein en haven), het buitendijks gebied, de Westelijke Perkpolder, het halfopen landschap en de ontsluitingsroute de N689. De bescherming tegen overstromen is in alle deelgebieden aan de orde. De golfbaan slingert zich door de Westelijke Perkpolder en het halfopen landschap.

Dit planconcept is verder uitgewerkt in een schetsontwerp (zie kaart 6) voor de inrichting van het totale plangebied (de integrale gebiedsontwikkeling). In dit schetsontwerp is naast de genoemde deelgebieden ook (nog) het strand langs de Westerschelde opgenomen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling (vergroting/ophoging strand, verbetering gebruiksmogelijkheden). Bij de verdere planontwikkeling is het strand buiten het plangebied gelaten. In kaart 7 is het stedenbouwkundig schetsontwerp opgenomen op basis van verfijningen en nadere aanpassingen die in 2008 hebben plaatsgevonden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de inrichting per deelgebied.



Kaart 5 Deelgebieden Gebiedsontwikkeling Perkpolder
(overname uit Haalbaarheidsstudie, juni 2006)

Gebiedsontwikkeling Perkpolder

Schetsontwerp haalbaarheidsstudie

Kaart 6 Schetsontwerp haalbaarheidsstudie
(Bron: Buro Lubbers, gemeente Hulst, provincie Zeeland, AM, Rabo Vastgoed)

Kaart 7 Stedenbouwkundig schetsontwerp 2008
(Bron: Buro Lubbers, gemeente Hulst, provincie Zeeland, AM, Rabo Vastgoed)

5. Gebiedsontwikkeling Perkpolder volgens het voorkeursalternatief

5.1. MER en alternatieven

Onderzochte alternatieven

In het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder zijn vier alternatieven voor de inrichting van het plangebied onderscheiden: het nulalternatief, het alternatief Schetsontwerp, het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) en het Voorkeursalternatief (VA).

Nulalternatief

Bij het nulalternatief gaat realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder niet door. In dit alternatief is de autonome ontwikkeling van het plangebied beschreven, uitgaande van voortzetting van het huidige, overwegend agrarisch, grondgebruik. De in het nulalternatief beschreven situatie vormt de referentiesituatie voor de effectbeschrijvingen in het MER. Vanwege de beschreven aanleiding voor de Gebiedsontwikkeling wordt dit alternatief echter niet als reëel aangemerkt.

Schetsontwerpalternatief

Dit inrichtingsalternatief wordt gevormd door het in de Haalbaarheidsstudie opgenomen schetsontwerp voor het totale plangebied (zie kaart 6 in hoofdstuk 4).

Deze beide alternatieven zijn in het MER getoetst op de te verwachten milieueffecten (hoofdstuk 6 uit het MER). De effecten zijn daarbij beschreven ten opzichte van de autonome ontwikkeling van het plangebied (het nulalternatief). In hoofdstuk 7 van het MER zijn de alternatieven en effecten onderling vergeleken en op basis van die vergelijking zijn vervolgens het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) en het Voorkeursalternatief (VA) bepaald.

Meest Milieuvriendelijke Alternatief

Het MMA is het (voorgeschreven) alternatief *"waarbij de nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, deze met gebruikmaking van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu, zoveel mogelijk worden beperkt"*. Van belang hierbij is dat het MMA een redelijk alternatief dient te zijn hetgeen voor het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder inhoudt dat in het MMA het voornemen van integrale gebiedsontwikkeling centraal staat.

Op basis van de uitkomsten van de effectbeschrijvingen is voorgesteld om voor het MMA het Schetsontwerpalternatief op de volgende punten aan te passen:

- Ophoging van het **strand** tussen de haven van Perkpolder en Kreverhille maakt géén onderdeel uit van het MMA. Hiermee blijft een oppervlakte van circa 38 hectare aan schorren, slikken en platen (kwalificerende habitat Estuarium) ongewijzigd behouden.
- In het MMA wordt er vanuit gegaan dat het **bestaande fietspad** op de dijk langs de noordzijde van de Westelijke Perkpolder gedeeltelijk wordt verplaatst naar een tracé langs de onderkant van de dijk (binnendijks). Daarmee wordt een ongewenste verstoring van vogels en zeehonden op de buitendijkse slikken en platen tegengegaan.
- In het MMA wordt uitgegaan van een **betredingsverbod** van bepaalde delen van de zandplaten in de Westerschelde gedurende bepaalde perioden, zodat ongewenste verstoring van de zeehonden en broedende vogels maximaal wordt tegengegaan.
- Om ongewenste zoute kwel op aangrenzende landbouwgronden tegen te gaan, wordt langs de hele buitenrand van de nieuwe natuurgebieden een **kwelsloot** aangelegd;
- Om maximale aanvulling van de zoetwaterbel te bewerkstellingen wordt de **drainage** op de golfbaan ten westen van de N689 geheel verwijderd. Hierdoor kan meer neerslagwater infiltreren, stijgen de grondwaterstanden en ontstaat een extra buffer met zoet water.
- Om de veiligheid op de **golfbaan** te vergroten worden ruimere veiligheidsmarges langs de holes aangehouden.
- In het MMA wordt het totale **grondverzet** in het plangebied nogmaals zeer kritisch beschouwd. In dat kader wordt tevens bekeken in hoeverre het mogelijk is om de hoeveelheid van elders aan te voeren grond tot een minimum te beperken.

- In het MMA geldt als uitgangspunt dat de **restanten van de N60** (fundering, verharding) na versmalling van deze weg volledig worden verwijderd;
- Voor de **aanlegfase**, waarin sprake is van aan en afvoer van grond en andere materialen, dient kritisch te worden bekeken op welke wijze overlast voor omwonenden tot een minimum kan worden beperkt (geluid, trillingen, stof). Voor de aanvoer van grond wordt in het MMA uitgegaan van volledige aanvoer per schip.

Voorkeursalternatief

Betrokken partijen (zowel publieke als private partijen) hebben aangegeven de "optimaliseringsitems" die hiervoor zijn vermeld voor het MMA – zoveel als haalbaar en inpasbaar – mee te nemen bij de verdere uitwerking van het Alternatief Schetsontwerp tot het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Het streven is gericht op het maximaal realiseren van de doelstellingen voor het project met minimale aanpassingen aan het MMA. Het Voorkeursalternatief voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zoals dat zal worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan, zal zodoende in grote mate overeenkomen met het MMA.

De belangrijkste onderdelen en kenmerken van het Voorkeursalternatief (VA) voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zijn samengevat:

- de aanleg van een jachthaven met 350 ligplaatsen in de voormalige veerhaven van Perkpolder, met op termijn een eventuele doorgroei naar 500 ligplaatsen;
- het realiseren van maximaal 250 permanente woningen in het Hart van Perkpolder en maximaal 200 deeltijdwoningen in de Westelijke Perkpolder;
- de aanleg van een 18 holes golfbaan met alle bijbehorende voorzieningen (onder andere clubhuis, drivingrange, oefenfaciliteiten), met een natuurlijk karakter passend bij het plangebied;
- het realiseren van een nieuw buitendijks natuurgebied met een omvang van circa 75 ha in enkele landbouwpolders grenzend aan, maar niet in verbinding met, de voormalige veerhaven (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder);
- het binnenwaarts verleggen van de huidige primaire waterkering langs de Westerschelde (zuidzijde veerhaven);
- een (zoet) groen/blauw recreatielandschap in de Westelijke Perkpolder om ter plaatse een groen/ blauw karakter te realiseren; Denkbaar is eveneens dat het doorlaatmiddel wel wordt gerealiseerd, maar slechts wordt gebruikt voor incidentele doorspoeling van het gebied. De Westelijke Perkpolder dient in elk geval een groen/blauw karakter te krijgen;
- herprofilering van de N689 tussen de voormalige veerhaven van Perkpolder en Kuitaart, met aanleg van een vrijliggend fietspad over de gehele lengte;
- realisering van een halfopen landschap ten westen van de N689 volgens het 'rood voor groen concept', door realisering van een golfbaan;
- het vanuit natuuroverwegingen achterwege laten van ophoging van het strand tussen de haven van Perkpolder en Kreverhille;
- het in samenhang met deze activiteiten waar nodig aanpassen van wegen en waterlopen. In dat kader is in ieder geval voorzien in aanleg van kwelsloten langs de randen van de natuurgebieden, waarmee beïnvloeding van landbouwgronden wordt voorkomen. De kwelsloten zullen zijn berekend en toegespitst op het toekomstig watersysteem in de Westelijke Perkpolder en de nieuwe buitendijkse natuur. Verder wordt de oude drainage op de golfbaan ten westen van N689 verwijderd (infiltratie);
- evenals in het MMA wordt ook in het VA het grondverzet nog eens zeer kritisch tegen het licht gehouden, vindt aanvoer van grond bij voorkeur per schip plaats, worden restanten van de N60 bij voorkeur volledig verwijderd en wordt de overlast voor omwonenden tijdens de aanlegfase tot een minimum beperkt;
- behouden van het fietspad aan de noordzijde van de Zeedijk.

In navolgende paragrafen 5.2. tot en met 5.8. is het voorkeursalternatief verder per onderdeel beschreven.

5.2. Jachthaven

Inrichting

Uitgangspunt vormt de herinrichting van de veerhaven tot een volwaardige, duurzaam ingerichte jachthaven voor zowel zeewaardige motorvaartuigen als zeiljachten, aangevuld met voorzieningen op het land. De huidige woningen op het havenplateau blijven behouden. Het overig deel van de veerhaven komt beschikbaar voor ontwikkeling tot jachthaven.
In het voorkeursalternatief wordt uitgegaan van een inrichting met 350 ligplaatsen en een eventuele doorgroei naar maximaal 500 ligplaatsen. Het aantal van 350 ligplaatsen is vastgelegd in de intentieovereenkomst. Uitbreiding naar maximaal 500 ligplaatsen is qua capaciteit mogelijk. Hiermee is in het MER eveneens rekening gehouden.
Vanwege de geplande natuurontwikkeling aan de zuid- en oostzijde van de haven zullen de ligplaatsen en voorzieningen met name in het westelijk deel van de haven gesitueerd worden.
Rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van aanleg van een aqua-drivingrange in de veerhaven ten behoeve van de golfbaan. Hoewel de golfbaan niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt binnen dit bestemmingsplan, is de aanleg van deze aqua-drivingrange wel rechtstreeks mogelijk. Dit omdat met dit element (als verbijzondering van het recreatief product) een extra impuls kan worden gegeven aan de (dag)recreatieve mogelijkheden c.q. een belangrijke extra bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste versterking van de recreatieve potentie en aantrekkingskracht van het havengebied en omgeving. De mogelijkheid voor het zelfstandig (losgekoppeld van de aanleg van de golfbaan) kunnen realiseren daarvan wordt daarbij van belang geacht.

Om de nautische veiligheid van de jachthaven te borgen zal een aantal maatregelen worden getroffen.

1. Voldoende beschermende maatregelen tegen golfslag. Er wordt vanuit gegaan dat aan de noordzijde in relatie tot veiligheid wordt voorzien in de aanleg van een golfbreker (landtong).
2. Idealiter zou de ligging en inrichting van het kantoor van de havenmeester op een hoog punt met voldoende uitzicht op de hoofdvaargeul moeten geschieden. Om het kantoor van de havenmeester op een hoog punt te leggen, dient te worden gebouwd in de waterkering en komt het kantoor niet logisch ten opzichte van de haven(activiteiten) te liggen. Indien het kantoor wordt voorzien van moderne navigatieapparatuur en communicatiemiddelen (waaronder videotoezicht op de vaargeul in de Westerschelde), kan de veiligheid voor de schepen voldoende worden gewaarborgd.
3. Toelatingsbeleid voor de jachthaven (alleen zeewaardige jachtschepen) en een uitluisterplicht voor de marifoon.
4. Adequate voorlichting aan gebruikers van de jachthaven over meest wenselijke vaargeulen.

Op de wal kunnen diverse havengebonden faciliteiten en voorzieningen gerealiseerd worden, zoals havenkantoor, winterstalling en reparatievoorzieningen. Ook wordt ruimte geboden voor vestiging van een kleine havenwinkel en een café-restaurantvoorziening. Gestreefd wordt een relatie te leggen met de haven van Walsoorden, vanwege de daar aanwezige ruime mogelijkheden voor stalling en reparatie.
Alle bestaande (wal)voorzieningen die betrekking hebben op de voormalige veerhaven zullen door Rijkswaterstaat in 2008 worden verwijderd. De bestaande 3 woningen op het havenplateau blijven echter behouden.
Voor het windpark (8 windturbines) loopt de vergunning tot 30 november 2008. De windturbines zijn reeds afgebroken en verwijderd.

Voor de zone tussen de haven en het 4 meter hoger gelegen voormalige veerplein (Hart van Perkpolder) wordt ter overbrugging van dit hoogteverschil gedacht aan aanleg van terrassen op verschillende niveaus. In deze zone kunnen ook loodsen, winkelruimtes en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Uitwerking

Initiatiefnemer voor de herinrichting van de voormalige veerhaven is de PPS (publiek private samenwerking tussen gemeente, provincie en marktpartijen die een grotendeels de gebiedsontwikkeling ter hand neemt). Bij de definitieve inrichting zal rekening worden gehouden met de

nautische veiligheid van de haven. Het ligt echter in de bedoeling dat een private partij de exploitatie van jachthaven zal gaan verzorgen. Vorenbeschreven uitgangspunten voor de inrichting zullen door de toekomstige exploitant in overlegt met de PPS worden uitgewerkt in een **gedetailleerd inrichtingsontwerp voor de jachthaven**. Dan wordt ook duidelijk op welke locatie binnen de veerhaven de toekomstige jachthaven exact wordt gesitueerd.

5.3. Hart van Perkpolder

Inrichting

Dit deelgebied omvat het voormalige veerplein. Door de ligging (centraal in het totale gebied, tussen buitendijks natuurgebied, jachthaven en poldergebied) en hoogte (+ 10 meter NAP) vormt dit gebied het zichtbare en ruimtelijk-functionele hart van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.

Het hoger gelegen gedeelte van het veerplein zal verder opgehoogd worden tot dijkniveau zodat een veilige woonsituatie wordt gewaarborgd. Op dit hoger gelegen gedeelte wordt een bijzonder/onderscheidend woonmilieu gerealiseerd. Uitgegaan wordt van de bouw van maximaal 250 woningen (permanente bewoning). Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking zijn: gevarieerd woningaanbod (vrijstaand, aaneen, gestapeld), verkeersluwe inrichting, zicht op jachthaven en omliggende natuur. Binnen dit gebied zijn zowel niet-gestapelde als gestapelde woningen (maximaal 25%) mogelijk. De maximale goothoogte van de woningen is in het merendeel van het gebied 7 meter, met een maximale nokhoogte van 12 meter (twee bouwlagen met kap). Voor 25% van de woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van 15 meter (3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen zonder kap). De koppeling tussen gestapelde woonvormen en maximale goot- en nokhoogte van 15 meter is overigens niet gemaakt zodat bijvoorbeeld ook hoge herenhuizen mogelijk zijn.
In het noordelijk deel van dit gebied kan hotelaccommodatie gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan een luxe hotel met 70 à 80 kamers, met een restaurant en aan het hotel gekoppelde wellnessfaciliteiten (zoals sauna, zwembad, fitness) en conferentiefaciliteiten. Om de betekenis van het veerplein als hart van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder te benadrukken wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van het aanbrengen van een hoogte-accent van circa 30 meter gekoppeld aan de beoogde hotelaccommodatie.
Aansluitend aan het hotel en aan de westrand van het woongebied wordt rekening gehouden met de bouw van het clubhuis voor de golfbaan. Dit clubhuis kan één geheel vormen met en onderdeel uitmaken van het hotel.
Vanwege de hoge ligging van het gebied en de uitstraling van licht, kan de veiligheid van de schepen op de Westerschelde negatief worden beïnvloed. De lichthinder als gevolg van de gebiedsontwikkeling wordt zo veel mogelijk beperkt. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van aangepaste verlichting, waarmee bij de inrichting van het gebied zo veel mogelijk rekening wordt gehouden. Hierbij dient een goede balans tussen duurzaamheid en sociale veiligheid te worden gewaarborgd.

Uitwerking

Voor het ophogen van het veerplein is de PPS initiatiefnemer. Initiatiefnemer voor de ontwikkeling van dit woongebied (en hotelaccommodatie en clubhuis golfbaan) is Rabo Vastgoed/AM. De randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige uitwerking van het woongebied zullen vastgelegd worden in een op te stellen **beeldkwaliteitsplan**. Gelijktijdig zal een **stedenbouwkundig ontwerp** opgesteld worden.

5.4. Westelijke Perkpolder

Inrichting

De Westelijke Perkpolder wordt getransformeerd tot een samenhangend woon-, recreatie- en natuurgebied.

Oostelijk deel
Voor het oostelijk deel van deze polder zijn twee denkbare scenario's: open en waterrijk landschap of een zoet groen/ blauw recreatielandschap. Beide scenario's zijn binnen dit bestemmingsplan mogelijk.

Het oostelijk deel van deze polder kan benut worden voor de aanleg van een open en waterrijk landschap met een zoet karakter. Er zal géén door middel van een doorlaat worden gerealiseerd. Ter plaatse wordt een zoet groen/ blauw recreatielandschap gecreëerd, waardoor de (dag)recreatieve waarde van het gebied een impuls zal krijgen.
Gewerkt wordt aan een langjarig monitorsysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Het doel van de monitoring is om ongewenste, aan het (grond)watersysteem gerelateerde effecten zoals vernatting en verzilting tijdig te signaleren, zodat tijdig maatregelen kunnen worden genomen.

De bestaande Perkstraat komt waarschijnlijk te vervallen. De boerderij die is gelegen aan de Perstraat blijft in beginsel behouden. Voor deze leegstaande en cultuurhistorisch waardevolle boerderij, wordt gezocht naar een maatschappelijke functie. De halverwege de Perkstraat gelegen woning zal worden aangekocht en gesloopt.

Westelijk deel
Het westelijk deel van de Westelijke Perkpolder zal ingericht worden tot woongebied. Uitgegaan wordt van 200 woningen gericht op deeltijdwonen. Dit deeltijdwoongebied wordt ingepast in het te ontwikkelen landschap. Belangrijke randvoorwaarden zijn een oplopende woningdichtheid richting Doorndijk en ontsluiting via de Kalverdijk en Zeedijk. Woning, parkeerruimte en privébuitenruimte worden gerealiseerd in een vastomlijnde kavel. De rest van de kavel rond de woningen zal gezamenlijk beheerd worden door één beheerder. Hierdoor wordt gewaarborgd dat het landschap één geheel vormt.

Golfbaan
In de inrichting in zowel het oostelijk als het westelijk deel van de Westelijke Perkpolder is voorzien in de aanleg van een deel van de golfbaan; het andere deel van de golfbaan zal worden gesitueerd in het halfopen landschap (zie onder 5.6.). Voor de situering van dit deel van de golfbaan wordt in het voorkeursalternatief uitgegaan van een verweving van de golfbaan door de gehele Westelijke Perkpolder. Op deze wijze ontstaat een gevarieerde golfbaan gesitueerd in het groen- en woongedeelte van de Westelijk Perkpolder. Nog uitgezocht worden de mogelijkheden voor afslagmogelijkheden voor de golfbaan vanaf het talud van de zeewering. De Perkstraat en de daaraan gelegen boerderij Perkstraat 4 kunnen in de golfbaanontwikkeling worden betrokken, waarbij de Perkstraat in zijn geheel komt te vervallen.

Camping
In de Westelijke Perkpolder worden de bestaande Camping Perkpolder in de noordwesthoek en de horecavestiging Paviljoen de Perk in de noordoosthoek in de nieuwe inrichting geïntegreerd.
Door camping Perkpolder is een plan ingediend voor uitbreiding van de camping van 15 naar 30 tijdelijke standplaatsen (waaronder 3 vakantiechalets), in combinatie met kwaliteitsverbetering (onder andere nieuw sanitair, uitbreiding parkeergelegenheid, bouw recreatieruimte). Tevens wordt geïnvesteerd in omgevings- en ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit (verevening) door de aanleg van een natuurlijke poel.
Door de gemeente is medewerking verleend aan dit plan door middel van toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid WRO. Deze procedure is afgerond, de verklaring van geen bezwaar is op 13-11-2007 verleend. Overigens is het aantal standplaatsen van de camping binnen dit bestemmingsplan niet meer gemaximeerd en bestaat de mogelijkheid de agrarische activiteiten voort te zetten.
In relatie tot het bestaande strand wordt ook rekening gehouden met aanleg van parkeerruimte langs de Zeedijk.

Uitwerking
Initiatiefnemer voor de Westelijke Perkpolder (wonen, golfbaan, nieuw te realiseren landschap) is de PPS. Volgende stap in de planontwikkeling is het opstellen van **stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerkingen** voor het plangebied door de PPS.

5.5. Buitendijks natuurgebied

Inrichting

In het voorkeursalternatief wordt uitgegaan van de aanleg van circa 75 ha buitendijkse natuur in de Oostelijke Perkpolder, de Noordhofpolder en het noordelijk deel van de Noorddijkpolder. De instroom van water uit de Westerschelde zal plaatsvinden via een aan te leggen bres in de huidige zeewering. Deze bres (met een maximale breedte van 400 meter) zal aangelegd worden in het zeedijkgedeelte gelegen tussen veerhaven en Noorddijkpolder.
Deze buitendijkse natuurontwikkeling is onderdeel van het natuurcompensatieprogramma tweede verdieping Westerschelde en is onderdeel van het natuurherstel voor de Westerschelde (zie tabel 1). Het natuurgebied zal door de bres in open verbinding staan met de Westerschelde. Het getij (4,5 meter) krijgt vrij spel en de Westerschelde zelf zal daarbij zorgen voor de natuurontwikkeling. Het gebied zal opslibben zodat een dynamisch milieu van kreken, schorren en slikken ontstaat. Dit schorgebied zorgt tevens voor extra veiligheid, omdat het de zeedijk beschermt tegen golven (schorbuffer, zie ook onder 5.7.).
In relatie tot deze natuurontwikkeling zullen de bestaande boerderij en woning in de Noordhofpolder verdwijnen. Ook de Noorddijksedijk en de Kalverdijk zullen gedeeltelijk verdwijnen in het natuurgebied.

Tabel 1 Verdeling aanleiding buitendijkse natuur

omschrijving	hoeveelheid	locatie
Natuurcompensatie tweede verdieping Westerschelde	40 hectare	Oostelijke Perkpolder
Natuurherstel Westerschelde	35 hectare	Oostelijke Perkpolder

Uitwerking

Initiatiefnemer voor de ontwikkeling van het buitendijkse natuurgebied is Rijkswaterstaat. De verdere uitwerking en de aanleg van het natuurgebied worden door Rijkswaterstaat uitbesteed in de vorm van een Design & Construct contract. In die uitwerking zullen de natuurdoelstellingen nader worden geconcretiseerd, zullen aspecten als stromingspatronen, golfindringing en de ecologische consequenties daarvan onderzocht worden, zal de inrichting worden vastgelegd (onder andere exacte situering van de bres) en zal ingegaan worden op de wijze waarop het gebied (door Staatsbosbeheer) zal worden beheerd.

5.6. Halfopen landschap

Inrichting

Het gebied tussen Kloosterzande en de Westelijke Perkpolder wordt nadrukkelijk in de Gebiedsontwikkeling Perkpolder betrokken. Dit gebied moet zowel de ruimtelijke-landschappelijke relatie van Kloosterzande met de voorgenomen ontwikkelingen op en rond het voormalige veerplein versterken als de landschappelijke entree en begeleiding vormen van de gebiedsontwikkeling. Doelstelling daarbij is het huidige en vrij eenvormige agrarische landschap op termijn langzaam te laten transformeren tot een halfopen landschap. Realisering zal met name plaats moeten vinden door onderstaande twee aspecten.

- Toepassing van het "rood-voor-groen principe" dat wil zeggen gelijktijdig rode functies (woningen) als groene functies (zoals bos, natuur, agrarisch gerelateerde beplanting) realiseren. Ten behoeve van dit "rood-voor-groen principe" is in het voorkeursalternatief de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van circa 50 woningen in door groen omgeven clusters in het gebied. Inmiddels is gebleken dat ten aanzien van 50 te realiseren woningen te weinig draagvlak is onder de huidige bewoners en gebruikers van dit gebied. Daarom is besloten hieraan geen invulling te geven.
- Aanleg van een deel van de golfbaan in de zone tussen N689 en Noordstraat.

Uitwerking

De bouwstenen voor het realiseren van het halfopen landschap worden vastgelegd in dit **bestemmingsplan**: het opnemen van de mogelijkheid van realisering van een deel van de golfbaan waaraan gekoppeld de voorwaarde van landschappelijke inrichting. De realisering is afhankelijk van grondeigenaren c.q. het beschikbaar komen van grond.

5.7. Waterkering

Inrichting

Voor de ontwikkeling van de nieuwe buitendijkse natuur en het woongebied Hart van Perkpolder is het noodzakelijk dat de primaire waterkering langs de voormalige veerhaven wordt verlegd.

Zoals vermeld vormt de gebiedsontwikkeling bij Perkpolder ook één van de pilotprojecten in het kader van ComCoast i.c. het verkennen van mogelijkheden voor toepassen van het concept "waterkering in de breedte". De inbreng van het ComCoast-concept is terug te vinden in de volgende onderdelen van het voorkeursalternatief.

- Bij het ontwikkelen van het Hart van Perkpolder (woongebied, hotels) wordt uitgegaan van een flink hogere ligging van de primaire waterkering (circa NAP + 10 m). Daarmee krijgt de waterkering een hoogte die voldoet aan het veiligheidsnormen van over 200 jaar. De noordoostelijke buitenrand van het Hart van Perkpolder krijgt de functie van primaire waterkering en voldoet (net als de overige primaire waterkeringen) aan het veiligheidsniveau van over 50 jaar.
- In het noordoostelijk deel van het plangebied (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder) wordt het huidige binnendijkse gebied buitendijks gebracht door de primaire waterkering binnenwaarts te verleggen en een bres te maken in de huidige oostelijke zeedijk (in het gedeelte tussen veerhaven en Kalverdijk). De nieuwe primaire waterkering volgt in die situatie vanuit het Hart van Perkpolder de N60 in zuidelijke richting, buigt vervolgens ten noorden van Walsoorden af naar het oosten en sluit verder oostwaarts aan op de zeedijk langs de Westerschelde. Het nieuwe buitendijkse gebied zal zich als schor en slik ontwikkelen en vormt zo een buffer vóór de zeedijk (schorbuffer). Het schor- en slikkengebied vormt samen met de dijk de nieuwe primaire waterkering.
- De Westelijke Perkpolder is een voorbeeld van een brede waterkeringszone. Voorlopig biedt de huidige zeedijk nog voldoende bescherming tegen overstromingen. Over een jaar of vijftig is de optie aanwezig om, bij verdergaande zeespiegelstijging, de zeewering bestendig te maken tegen golfoverslag in plaats van deze te verhogen. In extreme omstandigheden kan dan water over de zeedijk slaan zonder dat de veiligheid in het geding komt. De inrichting van de Westelijke Perkpolder houdt daar al rekening mee. In het gebied tussen de dijken komen woningen op palen/terpen, waterrijke (zilte) natuur en een natuurgolfbaan.

De waterkering vervult ook een functie voor recreatief gebruik (wandelroute, beleving natuurgebied). Voor het noordelijk deel van de bestaande waterkering langs de westzijde van de veerhaven wordt rekening gehouden met de aanleg van een hole ten behoeve van de golfbaan.

Uitwerking

In een volgende planfase zal door Rijkswaterstaat een **integraal ontwerp voor de nieuwe primaire waterkeringen worden opgesteld**, waarbij de benodigde ruimtereserveringen, de gewenste variatie van het waterpeil, de exacte ligging en grootte van de bres en dergelijke definitief worden bepaald en uitgewerkt. Hiervoor wordt door Rijkswaterstaat uitgegaan van een Design & Construct contract, waarbij Rijkswaterstaat Zeeland en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen de randvoorwaarden aangeven en toetsend optreden.

Omdat er nog geen dijkverleggingsplan is wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een **ruimtereservering** voor de nieuw aan te leggen primaire waterkering. Deze ruimtereservering is vooralsnog afgestemd op het principeprofiel van de primaire waterkering zoals die op dit moment door Rijkswaterstaat en het Waterschap wordt gehanteerd.

5.8. Verkeer

Inrichting

De provinciale weg N689 (voormalige N60) blijft de belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied maar zal wat betreft inrichting afgestemd worden op de functie van gebiedsontsluitingsweg voor woon- recreatie- en natuurgebied. De bestaande vierbaansweg zal daartoe vanaf Kuitaart worden aangepast (versmald) tot tweebaansweg en ingericht worden tot een landschappelijk interessante en afwisselende route naar het Hart van Perkpolder. Tussen Kuitaart en Kloosterzande loopt de versmalde N689 door agrarisch gebied. Vanaf Kloosterzande loopt de weg door het beoogde halfopen landschap. Een wat betreft beleving belangrijk onderdeel van de route vormt de in het voorkeursalternatief opgenomen dam (ter hoogte van de Kalverdijk) naar het Hart van Perkpolder, de Westelijke Perkpolder en de Westerschelde. Over de gehele lengte zal de N689 worden voorzien van een vrijliggend fietspad. Voor de situering van dit fietspad zijn twee varianten in beeld: op de kruin van de dijk of aan de buitendijkse zijde van de dijk.
Naast de herinrichting van de N689 zijn verder geen aanpassingen in de infrastructuur nodig. Wel dient voor de verdere ontwikkeling van het in de westelijke Perkpolder aan te leggen woongebied rekening te worden gehouden met het opheffen van de Perkstraat (zie onder 5.4.).

Uitwerking

De N689 is in 2006 door Rijkswaterstaat overgedragen aan de provincie. De provincie Zeeland zal zorgdragen voor de verdere uitwerking en uitvoering van de herinrichting/versmalling van de N689.

6. Toetsing

Dit hoofdstuk bevat in beknopte vorm de toetsing van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder volgens het voorkeursalternatief aan ruimtelijke, planologische en milieuaspecten. Deze toetsing heeft grotendeels plaatsgevonden in het kader van het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Voor de meeste aspecten kan dan ook volstaan worden met het per aspect vermelden van de conclusies/resultaten uit het MER. Voor de volgende aspecten, die niet zijn meegenomen in het MER, zijn aanvullend nog toetsen uitgevoerd: beeldkwaliteit, woningbouwprogramma en verevening.

6.1. Geologie, geomorfologie en bodem

Geologie en geomorfologie

Voor wat betreft de gevolgen voor geologie en geomorfologie is in het MER geconstateerd dat er bij de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder weliswaar sprake is van omvangrijke vergravingen, maar dat daarbij geen waardevolle terreinvormen of bijzondere aardkundige waarden worden aangetast. Ondanks de omvang ervan wordt de ernst van deze milieueffecten als neutraal aangemerkt. De morfologische situatie in het plangebied zal wijzigen, met name als gevolg van de waterbewegingen die leiden tot het ontstaan van kreken, schorren en platen in het nieuwe buitendijkse natuurgebied. Omdat dit juist één van de doelstellingen van het project is, zijn effectbeperkende maatregelen niet aan de orde. Voor zover van toepassing zullen effecten op het bestaande slik buitendijks worden beperkt.

Bodem

Voor wat betreft de bodem is gesteld dat de bodemopbouw als gevolg van het benodigde grondverzet aanzienlijk wordt verstoord. Omdat er geen sprake is van aantasting van bijzondere bodemtypen of ondoorlatende lagen, wordt deze verstoring echter niet als een belangrijk negatief effect beoordeeld. Het realiseren van een gesloten grondbalans is niet mogelijk. Er moet materiaal van buiten het plangebied worden aangevoerd, hetgeen als een negatief effect wordt aangemerkt. Ook kan er als gevolg van de noodzakelijke ophogingen lokaal sprake zijn van zettingen. Gevolgen voor de bodemkwaliteit in het gebied worden niet verwacht.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door de gemeente Hulst een historisch bodemonderzoek uitgevoerd en gerapporteerd. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 4 van dit bestemmingsplan.
Doel van dit historisch bodemonderzoek is na te gaan of op de twee deellocaties die bestemd gaan worden voor woningbouw verontreinigen aanwezig zijn welke belemmerend kunnen zijn voor het nieuwe gebruik. De meest gevoelige gebruiksfunctie in deze gebieden is wonen met tuin. De twee deellocaties die zijn onderzocht zijn het voormalige veerplein en het beoogde woongebied in de Westelijke Perkpolder. Het veerplein zal nog worden opgehoogd, waardoor ten aanzien van het gebruik een geheel nieuwe maaiveldsituatie ontstaat. Het gebied tussen de Doorndijk en de Perkstraat is enkel landbouwgebied en valt onder de zone buitengebied van de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen.
Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente beide locaties aangemerkt als zijnde niet verdacht op voorkomen van bodemverontreiniging. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van de bestemming. Opgemerkt wordt dat bij uiteindelijke realisatie van het plan geheel volgens gemeentelijk beleid in kader van perceelvorming en uitgifte van bouwpercelen nog wel een bodemonderzoek zal plaatsvinden.

6.2. Archeologie

In hoofdstuk 3.1. (Beleidskader) is geconstateerd dat de archeologische betekenis van het plangebied gering is (geen vastgestelde archeologische waarde, lage tot zeer lage trefkans op aanwezigheid van archeologische resten), maar dat de ARCHIS-vindplaatsen noodzaken tot onderzoek.
In het kader van het MER is door de Vrije Universiteit Amsterdam aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de waargenomen kringgreppels in de Mariapolder (Stuiverstraat-Drogendijk). Uit dit

onderzoek komt naar voren dat er mogelijk sprake is van randstructuren van grafheuvels. Archeologisch gezien is de aanwezigheid van restanten van grafheuvels zeer belangrijk (aanwezigheid van prehistorische niveaus). In het MER wordt dan ook geconstateerd dat er ten aanzien van dit aspect sprake is van leemte in kennis en dat archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Dit vervolgonderzoek zal (naar verwachting in de loop van 2008) opgepakt worden door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Benadrukt wordt dat dit onderzoek betrekking heeft op het westelijk deel van de Mariapolder, westelijk van de Stuiverstraat, en gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan.
De recente archeologisch waarneming van cirkelvormige structuren in de Noordhofpolder is gedaan op gronden die weliswaar in het plangebied zijn gelegen maar buiten de gebiedsontwikkeling van Perkpolder vallen (aan de westzijde van de Noordstraat). Omdat op deze locatie geen ontwikkeling zijn voorzien is het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

6.3. Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke gevolgen van de in het plan te regelen ontwikkeling voor het waterbeheer van belang. Dit instrument van de watertoets moet waarborgen dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De watertoets is sedert 1 november 2003 via een regeling in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro 1985) wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen. Het Bro schrijft vanaf dat moment een verplichte waterparagraaf voor in de toelichting bij het ruimtelijk plan en een uitbreiding van het vooroverleg op grond van artikel 10 van dat besluit (wateradvies waterbeheerder).
In het nieuwe Bro is die verplichting van watertoets gehandhaafd. Vastgelegd is dat in ieder geval de bevindingen en resultaten van de watertoets en de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting bij het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit alsmede mogelijke verdroging bezien moeten worden. Tevens dient te worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met het wateradvies van de betrokken waterbeheerder(s).

In het kader van het MER is door Grontmij de watertoets uitgevoerd. De resultaten en bevindingen van deze watertoets zijn beschreven in de hoofdstukken 4.4. en 4.5. (respectievelijk huidige situatie en autonome ontwikkeling Grondwater en Oppervlaktewater) en 6.4. en 6.5. (respectievelijk milieueffecten Grondwater en Oppervlaktewater) van het MER. Deze hoofdstukken zijn besproken met de waterbeheerders het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Rijkswaterstaat. Daarbij is afgesproken dat genoemde hoofdstukken uit het MER samen de voorgeschreven waterparagraaf vormen. Gelet op genoemde verplichting uit het Bro (opnemen waterparagraaf in de toelichting van het ruimtelijk plan) is deze waterparagraaf integraal overgenomen in bijlage 1. Onderstaand wordt volstaan met de samenvatting dienaangaande zoals opgenomen in het MER. In bijlage 3 is het wateradvies opgenomen.

Grond- en oppervlaktewater

Als gevolg van beëindiging van de bemaling in het plangebied en de inlaat van zout water[1)], zullen zowel het grond- als het oppervlaktewaterpeil in delen van het plangebied stijgen, waarbij het waterpeil onder directe invloed van eb en vloed komt te staan. Om de invloed hiervan voor de grondwaterstand en –stromingen in de aangrenzende landbouwpolders (met name als gevolg van zoute kwel) te bepalen, is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de effecten beperkt zijn en de verzilting volledig kan worden tegengegaan door de aanleg van een kwelsloot langs de rand van de nieuwe natuurgebieden.

Waterkwaliteit

Met betrekking tot de waterkwaliteit is gesteld dat deze na realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Beëindiging van het huidige agrarische gebruik betekent namelijk ook dat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmid-

1) De inlaat van zout water in de Westelijke Perkpolder is overigens nog niet zeker.

delen stopt. De inlaat van zout water kan leiden tot een toename van het chloridengehalte van het grondwater. Uit het hydrologisch onderzoek blijkt dat door een aantal gerichte maatregelen (onder andere verwijderen drainage), de zoetwaterbel zelfs nog kan uitbreiden.

Veiligheid

De huidige primaire waterkering wordt binnenwaarts verlegd, waarbij wordt voldaan aan de geldende wettelijke veiligheidsnormen. De beschermingszones van deze primaire waterkeringen worden in principe vastgesteld na daadwerkelijke realisatie van de primaire waterkeringen.

6.4. Natuur

De thans aanwezige natuurwaarden in het plangebied Gebiedsontwikkeling Perkpolder kunnen van invloed zijn op de toekomstige inrichting. Daarom is het van belang om in een vroegtijdig stadium beschermde natuurwaarden in beeld te brengen, zodat hiermee met de planontwikkeling rekening kan worden gehouden.

In het kader van de milieueffectrapportage is onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied. De eerste stap van dit natuuronderzoek bestond uit het uitvoeren van een scan van het natuur- en soortenbeleid in het plangebied. Op basis van deze natuur- en soortenscan zijn vervolgens aanbevelingen gedaan voor diverse vervolgwerkzaamheden. Ook is geconcludeerd dat voor enkele beschermde soorten te zijner tijd waarschijnlijk een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. In tabel 2 is aangegeven om welke soorten het gaat. Naar verwachting worden deze vrijstellingen (onder voorwaarden) verleend.

Tabel 2 Beschermende soorten

flora	zoogdieren	amfibieën
bijenorchis rietorchis stengelloze orchis tongvaren wilde marjolein	gewone zeehond veldspitsmuis waterspitsmuis gewone dwergvleermuis	rugstreeppad

Daarnaast is uit de natuur- en soortenscan duidelijk geworden dat voor de uitvoering van diverse planonderdelen behorend tot de Gebiedsontwikkeling Perkpolder een vergunning nodig is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden. Het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder grenst namelijk aan het Natura 2000-gebied Westerschelde, dat is aangewezen c.q. is aangemeld als speciale beschermingszone (SBZ) in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Wanneer ingrepen in of nabij dergelijke beschermingszones plaatsvinden, moet worden beoordeeld of de voorgenomen activiteiten mogelijk een negatief effect kunnen hebben op het betreffende Natura 2000-gebied.
De Provincie Zeeland heeft, na vooroverleg, aangegeven dat de toetsing in dit geval moet plaatsvinden in de vorm van de zogenoemde procedurevariant "Passende Beoordeling", omdat significante effecten voor het Natura 2000-gebied op voorhand niet volledig kunnen worden uitgesloten. Grontmij Nederland bv heeft van de gezamenlijke initiatiefnemers van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder (gemeente Hulst, provincie Zeeland, Rijkswaterstaat Zeeland) vervolgens de opdracht gekregen om deze passende beoordeling uit te voeren.
De resultaten van deze passende beoordeling zijn vermeld in het rapport "Passende Beoordeling Gebiedsontwikkeling Perkpolder" (Grontmij Nederland bv, 13 september 2007). Onderstaand wordt volstaan met de samenvatting dienaangaande zoals vermeld in het MER.

In het effectenonderzoek en in de zogenoemde Passende Beoordeling voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe, is geconstateerd dat wanneer het opspuiten van het strand achterwege blijft, significante negatieve effecten voor kwalificerende habitats in de Westerschelde geheel kunnen worden voorkomen. Door het instellen van een toegankelijkheidsregeling voor de platen in de Westerschelde, met een betredingsverbod gedurende de zomermaanden, kunnen ook de negatieve effecten voor de relevante kwalificerende soorten in de Wester-

schelde (Gewone zeehond, Bergeend) worden tegengegaan. De provincie bereidt een betredingsregeling voor de gehele Westerschelde voor, waarbij concreet wordt aangegeven welke zandplaten in welke perioden niet mogen worden betreden. Het gaat hierbij om de ruiperiode van vogels (Bergeend) en de kraamperiode van zeehonden (Gewone zeehond). Aantasting van soorten die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet kan met een aantal gerichte maatregelen grotendeels worden voorkomen. Als gevolg van de realisering van circa 75 ha nieuwe natuur, zoals voorzien in het schetsontwerp, nemen de natuurwaarden in het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder per saldo aanzienlijk toe. Het gaat hierbij om de buitendijkse natuur, waar een natuurgebied wordt nagestreefd dat schor en slik omvat, met een zo hoog mogelijke natuurwaarde, passend in het ecosysteem van de Westerschelde. Ook de "vergroening" van het halfopen landschap kan daaraan een bijdrage leveren.

6.5. Landschap en cultuurhistorie

Het huidige agrarische polderlandschap, doorsneden door de dominante aanwezigheid van vierbaansweg en veerplein, zal door de Gebiedsontwikkeling ingrijpend wijzigen. Het agrarische landschap van Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder zal verdwijnen en vervangen worden door een estuarien landschap van schorren, slikken, geulen en eb- en vloedbewegingen.
Het veerplein verandert van grootschalige, onbebouwde stenen ruimte in een hooggelegen bebouwd gebied. De Westelijke Perkpolder transformeert van agrarisch gebied in een gecombineerd natuur- en woongebied. In het gebied ten westen van de N689 zal het karakter van het landschap door de aanleg van de golfbaan en de mogelijkheid van woningbouw binnen een groene context veranderen van een open structuur naar een meer parkachtige inrichting.
De versmalling en herinrichting van de N689 zal leiden tot een qua maatvorming en inrichting beter in het landschap ingepaste wegverbinding.
Bij deze totale landschappelijke transformatie zullen ook enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen verdwijnen namelijk de Kalverdijk (gedeelte oostelijk van de N689) met de daaraan gelegen boerderij en de Noorddijksedijk. Verder worden cultuurhistorische structuren (dijken) en elementen (onder andere boerderij Perkstraat) zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.

6.6. Waterkeringen

De realisering van het buitendijkse natuurgebied noodzaakt tot verlegging van de primaire waterkering (zie hoofdstuk 5.7). In totaal gaat het om de aanleg van 1.700 meter nieuwe primaire waterkering. In het MER is met name getoetst op de aspecten veiligheid en toekomstvastheid. De nieuwe waterkeringen krijgen een hoogte van circa NAP + 8 meter (overeenkomstig de geldende veiligheidsnorm). Het Hart van Perkpolder wordt gerealiseerd op een hoogte van NAP + 10 meter, wat inhoud dat wordt voldaan aan de veiligheidsnormen voor over 200 jaar. Deze hoogten in combinatie met ComCoast principes (buitendijksgebied tevens buffer vóór de zeedijk, Westelijk Perkpolder tevens functie als brede waterkeringszone) en gelijktijdige aanpassing van de regionale waterkeringen leiden tot de conclusie dat de veiligheid in het plangebied tegen overstromingen verbetert (ten opzichte van de huidige situatie) en gewaarborgd is.

6.7. Infrastructuur

Wegenstructuur

De gebiedsontwikkeling heeft slechts beperkte gevolgen voor de wegenstructuur. De N689 blijft de hoofdverbinding van en naar de jachthaven en het Hart van Perkpolder. De inrichting van de N689 zal daarbij afgestemd worden op de functie van gebiedsontsluitingsweg (versmalling naar 2 rijbanen). De overige lokale wegen in het plangebied blijven ongewijzigd met uitzondering van een gedeelte van de Kalverdijk die naar verwachting ook enige wijzigingen zal ondergaan als beoogde ontsluitingsweg en voor het in de Westelijke Perkpolder te realiseren woongebied. De Perkstraat zal als geheel komen te vervallen. Verder verdwijnen er enkele lokale wegen (dijken) in het te realiseren buitendijks natuurgebied (gedeelte Kalverdijk en Noorddijksedijk).

Verkeersintensiteiten

Als gevolg van de gebiedsontwikkeling zullen (ten opzichte van de bestaande situatie) de verkeersintensiteiten toenemen. In het MER is op basis van nadere analyse geconstateerd dat in het jaar 2015 (na realisering van de gebiedsontwikkeling) voor de N689 uitgegaan mag worden van een gemiddelde verkeersintensiteit van 4.800 mvt/etmaal. Deze gemiddelde verkeersintensiteit ligt daarmee iets boven het niveau uit 2002, toen de veerverbinding nog in bedrijf was. Belangrijke verschillen met de situatie in 2002 zijn echter:

- het substantieel lagere aanbod vrachtverkeer;
- de spreiding van het verkeer (geen aan de veerdienst gerelateerde halfuurpieken);
- het seizoensgebonden karakter van de vekeersstromen.

Overigens zijn op basis van het aangepaste schetsontwerp nieuwe inzichten ten aanzien van de intensiteiten op de N689 bekend. Het blijkt dat ter plaatse minder dan 4400 mvt/etmaal te verwachten zijn.

Langzaam verkeer

De gebiedsontwikkeling leidt tot verbetering voor het langzaam verkeer. Dit komt tot uitdrukking in:

- de aanleg van een vrijliggend fietspad langs de N689 (in het kader van herinrichting van de N689);
- de aanleg van diverse fiets- en wandelpaden; de exacte situering daarvan vindt plaats in de diverse uitwerkingen.

6.8. Grondgebruik

Met betrekking tot het huidige grondgebruik van het plangebied zijn de gevolgen het grootst voor de landbouw. In totaal verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in de Westelijke Perkpolder, Oostelijke Perkpolder; Noordhofpolder en Noorddijkpolder circa 250 ha landbouwgrond. De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente hanteert in beginsel als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen. Daar waar ontwikkelingen zijn gepland wordt gezocht naar een passende oplossing voor een duurzame bedrijfsvoortzetting. De aantrekkelijkheid van het gebied voor wonen en recreatie neemt echter aanzienlijk toe.

6.9. Leefbaarheid

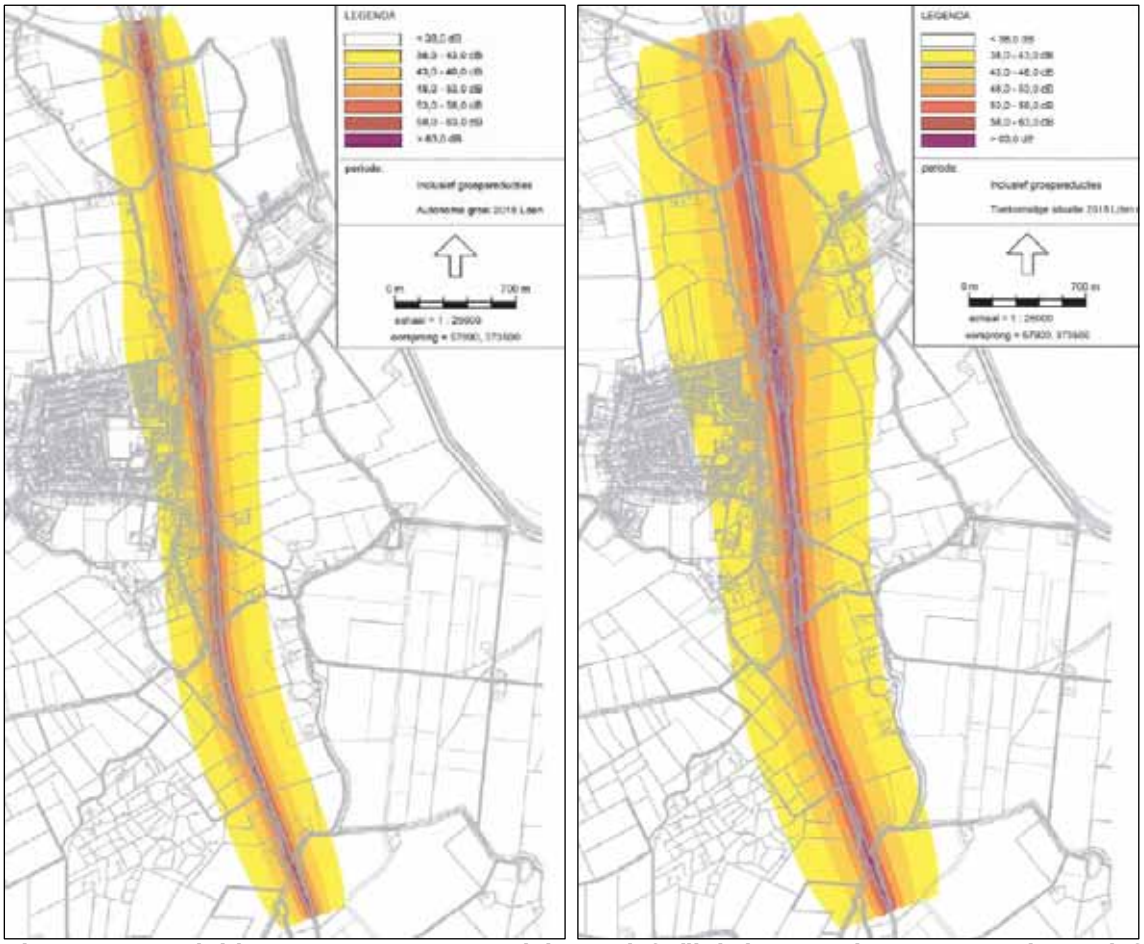
De milieueffecten die ingaan op de leefbaarheid in het gebied hebben betrekking op de aspecten geluid, trillingen en luchtkwaliteit.

Geluid

Met betrekking tot geluidhinder is in het MER aandacht besteed aan wegverkeersgeluids, industriegeluid en scheepvaartgeluid.

Wegverkeersgeluid

Ten behoeve van het MER is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie figuur 2). Daaruit blijkt dat het aantal geluidsbelaste woningen met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB in de toekomst toeneemt als gevolg van de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Voor het schetsontwerp (voorkeursalternatief) gaat het om een toename van 9,7%. Ook het geluidsbelaste oppervlak neemt toe. Geconcludeerd moet worden dat als gevolg van de realisering van de gebiedsontwikkeling ten aanzien van het milieuaspect verkeerslawaai een substantieel nadelig effect optreedt.



Figuur 2 Geluidscontouren N689 nulalternatief (links) en schetsontwerpalternatief (rechts) *(Bron: MER Perkpolder, Grontmij)*

Ten aanzien van de nieuw te realiseren geluidsgevoelige functies (woningen) in de Westelijke Perkpolder en het Hart van Perkpolder is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde N689 ten zuiden van de Kalverdijk overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet en voldoet hiermee aan de normen uit de Wgh. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Kalverdijk en N689 ten noorden van de Kalverdijk bedraagt minder dan 48 dB indien de beoogde ontwikkelingen zich op een grotere afstand van de wegas bevindt als weergegeven in tabel 3. De geluidsbelasting aan gevels bedraagt in ieder geval minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Voor de beoogde woningen binnen 48 dB-contour en de wegas is het mogelijk om een verzoek hogere waarde in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst. Indien het niet mogelijk is de beoogde woningen buiten de 48 dB-contour te plaatsen zijn er geen andere maatregelen mogelijk aan de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting te reduceren omdat deze stuiten op bezwaren van verkeers-, vervoers- en stedenbouwkundige aard. Omdat de geluidsbelastingen de uiterste grenswaarde van 63 dB niet overschrijden kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Tabel 3 Afstand tussen wegas en de 48 dB-contour

	waarneemhoogte				
straat	**1,5 m**	**4,5 m**	**7,5 m**	**10,5 m**	**13,5 m**
Kalverdijk	25 m	30 m	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
N689 ten noorden van Kalverdijk	27 m	33 m	35 m	35 m	34 m

De maximale geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gedezoneerde interne ontsluitingswegen binnen de Westelijke Perkpolder en het Hart van Perkpolder bedraagt op de maatgevende waarneemhoogte van 1,5 meter 61 dB. Er zijn geen maatregelen mogelijk aan de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting te reduceren omdat deze stuiten op bezwaren van verkeers-, vervoers- en stedenbouwkundige aard. Omdat de geluidsbelastingen de uiterste grenswaarde van 63 dB niet overschrijden kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Conform het Bouwbesluit moet de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen voldoen aan een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB.

Industriegeluid

Er bestaan geen plannen om de geldende geluidszone rondom het industrieterrein Walsoorden aan te passen. Deze geluidszone zal naar verwachting in 2015 ongewijzigd zijn. In het voorkeursalternatief worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze zone gerealiseerd, zodat er geen sprake is van een (nadelig) milieueffect.

Scheepvaartgeluid

Binnen de 50 dB(A)-contour van de vaarroute van de Westerschelde liggen geen woningen. In het gebied tussen de 40 dB(A) en 50 dB(A) zijn wel woningen gesitueerd. Het aantal woningen binnen de 40 en 50 dB(A)-contouren zal als gevolg van de gebiedsontwikkeling toenemen. Het betreft een beperkt nadelig effect.
In de Nederlandse Wetgeving zijn geen bepalingen voor het omgevingsgebied van scheepvaart opgenomen. Met name dieselmotoren en uitlaten van langsvarende schepen kunnen laagfrequent geluid veroorzaken. Dit kan echter alleen worden vastgesteld op basis van metingen van de ontvanger. Omdat de bronnen als zodanig niet zijn gekarakteriseerd, is het niet mogelijk om aan te geven in hoeverre laagfrequent geluid hinder zal veroorzaken bij de toekomstige bewoners van de Westelijke Perkpolder en het Hart van Perkpolder.

Trillingen

In de huidige situatie is er geen sprake van locaties waar trillingen optreden. De toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de gebiedsontwikkeling wordt nagenoeg alleen veroorzaakt door personenvervoer, toename van vrachtverkeer zal nauwelijks plaatsvinden. De kans op het optreden van trillingshinder is dan ook te verwaarlozen.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het MER is luchtkwaliteitsonderzoek[1)] uitgevoerd. Nagegaan is in hoeverre aan de wettelijke normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan. Inmiddels is (per 15 november 2007) de Wet luchtkwaliteit van kracht. Dientengevolge is in het kader van dit bestemmingsplan het onderzoek naar de luchtkwaliteit geactualiseerd.

Er is gerekend voor het referentiejaar 2008 (nulalternatief) en het peiljaar 2018 (schetsontwerpalternatief). De verkeersintensiteiten zijn aangepast rekening houdend met een autonome groei van 1%. De overige invoergegevens zijn niet veranderd. Wel is er gerekend met een nieuwe versie van het CAR II-programma[2)]. Deze versie kan niet voor het jaar 2018 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2018 worden geprognosticeerde verkeersintensiteiten voor 2018 gebruikt met het scenario van 2020.

1) Grontmij Nederland bv / WNP, Luchtkwaliteitsonderzoek naar de verkeersbewegingen ten behoeve van de MER/SMB Gebieds ontwikkeling Perkpolder. Rapport 6061268.R02. Middelburg, 13 februari 2006.

2) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juli 2007.

Tabel 4 Luchtkwaliteit Perkpolder

		norm	Perkpolder		
			referentie-jaar 2008	autonome groei 2018 (nu-lalterna-tief)	situatie 2018 (schets-ontwerp-alterna-tief)
verkeersintensiteiten (mvt/etm)			1982	2189	5030
NO_2	- jaargemiddelde grenswaarde (µg/m³) - aantal overschrijdingsdagen	40 18	18,9 0	14,2 0	14,7 0
PM_{10}*	- jaargemiddelde grenswaarde (µg/m³) - aantal overschrijdingsdagen	40 35	20,1 10	16,7 4	16,8 4
Benzeen	- jaargemiddelde grenswaarde (µg/m³)	5	0,5	0,5	0,5
SO_2	- jaargemiddelde grenswaarde (µg/m³) - aantal overschrijdingsdagen	125 3	4,3 0	2,7 0	2,7 0
CO	- grenswaarden 98 percentiel van 8 uurgemiddelden (mg/m³)	3,6	0,541	0,538	0,540
BaP	- jaargemiddelde grenswaarde (ng/m³)	1	0,3	0,3	0,3

* incl. zeezoutcorrectie van 5 µg/m³ en reductie van het aantal overschrijdingsdagen met 6 dagen

Naar aanleiding van het geactualiseerde luchtkwaliteitsonderzoek (zie tabel 4) kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet luchtkwaliteit 2007.

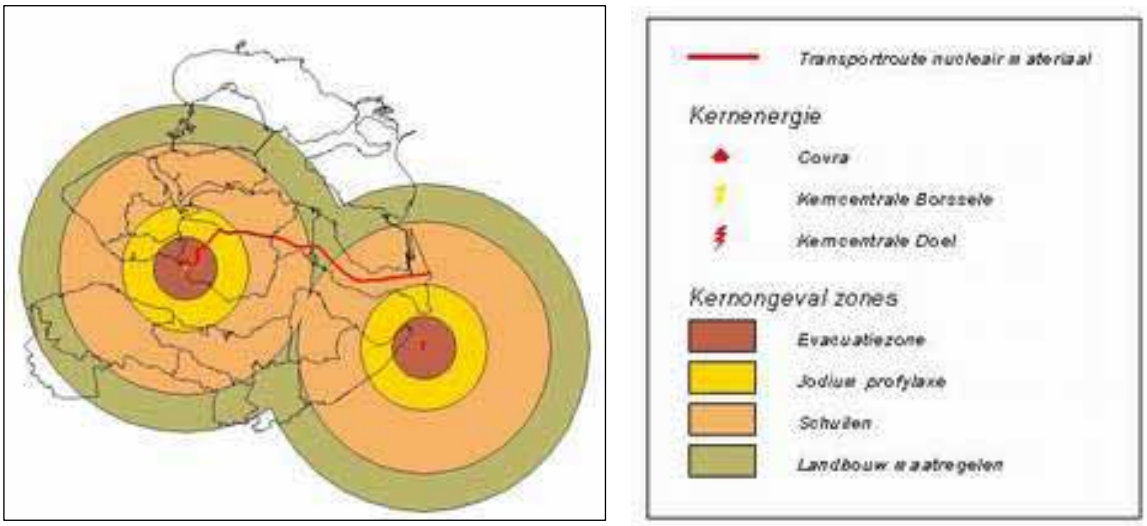
6.10. Externe veiligheid

Met betrekking tot het thema veiligheid is in het MER onderscheid gemaakt in externe veiligheid, nautische veiligheid en sociale veiligheid. Het aspect verkeersveiligheid is bij infrastructuur aan bod gekomen (6.7.) en de bescherming tegen overstromingen bij waterkeringen (6.6.).

Externe veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid is gesteld dat het aantal mensen, dat in het plangebied verblijft als gevolg van de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder weliswaar zal toenemen, maar dat dit gezien de ligging van de risicocontouren en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet tot knelpunten leidt. In bijlage 5 zijn de uitgebreide berekeningen ten aanzien van het aspect externe veiligheid weergeven, zoals ze zijn uitgevoerd in het kader van de MER Perkpolder.

Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is figuur 3 opgenomen, waaruit blijkt dat het plangebied grotendeels is gelegen in de evacuatiezones van de kerncentrales Doel en Borssele. Dit heeft echter geen ruimtelijke gevolgen en de gemeente Hulst is hiervan op de hoogte.



Figuur 3 Zonering rond de kerncentrales in Zeeland en België

Nautische veiligheid

Met betrekking tot dit aspect is gericht nautisch onderzoek uitgevoerd met name toegespitst op de jachthaven. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat het vanuit veiligheidsoverwegingen (windgolven) wenselijk wordt geacht om de havenwand te verstevigen door een nieuwe dam aan te leggen in aansluiting op de westelijke havendam.
Tevens geeft het onderzoek aan dat de ontwikkeling van de jachthaven (in relatie tot de beroepsvaart) valt onder de categorie: afwijzen van een havenontwikkeling op grond van nautische kenmerken tenzij door maatregelen de negatieve effecten gemitigeerd kunnen worden.
Om ervoor te zorgen dat de veiligheid voor de schepen op de Westerschelde niet negatief wordt beïnvloed, dient de lichthinder als gevolg van de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk te worden beperkt. De in het plangebied te realiseren verlichting wordt hierop afgestemd. Met name bij de inrichting van het gebied Hart van Perkpolder en de jachthaven wordt hiermee rekening gehouden. Daarbij is tevens een goede balans tussen duurzaamheid en sociale veiligheid van belang.

Sociale veiligheid

Ten aanzien van de sociale veiligheid is in het MER gesteld dat op diverse momenten en in diverse stadia van de planontwikkeling uitdrukkelijk rekening zal worden gehouden met gerichte maatregelen om de sociale veiligheid te optimaliseren.

6.11. Beeldkwaliteit

In paragraaf 5.3. zijn enkele programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Hart van Perkpolder vermeld, zoals gevarieerd woningaanbod (vrijstaand, aaneen, gestapeld), hotelaccommodatie, verkeersluwe inrichting, zicht op wonen en natuur. Deze uitgangspunten zullen verder uitgewerkt en ingevuld worden in een stedenbouwkundig ontwerp met een beeldkwaliteitsplan. Voor de gestapelde woonvormen (3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen zonder kap) zal een bouwhoogte nodig zijn (circa 15 meter) die afwijkt van de in het Omgevingsplan opgenomen norm van 12 meter bouwhoogte buiten de bebouwde kom. Ook wordt rekening gehouden met het versterken en benadrukken van de bebouwingsstructuur op het Hart van Perkpolder door het aanbrengen van een hoogte-accent ("landmark") in het te realiseren hotel. In het navolgende is een onderbouwing gegeven van deze voor het Hart van Perkpolder beoogde bouwhoogte en hoogte-accent.

Bouwhoogte in relatie tot de omgeving

De in hoofdstuk 5 beschreven ontwikkeling van het plangebied Perkpolder en omgeving is ambitieus. Gebiedsspecifieke oplossingen in relatie met het water en het landschap worden nagestreefd. Het is een omvangrijk project dat veel verder strekt dan het veerplein. De gehele Perkpolder met aangrenzende polders worden in het project betrokken en ontwikkeld voor wonen,

recreatie en natuur. In het grootschalige rustige landschap aan de zuidkant van de Westerschelde tussen het Land van Saeftinge en Terneuzen wordt de Gebiedsontwikkeling Perkpolder de enige ruimtelijke ingreep van betekenis. De cluster van het Hart van Perkpolder vormt hierin het ruimtelijke en bebouwde zwaartepunt. Een markering binnen deze ontwikkeling en dan binnen het Hart van Perkpolder is gerechtvaardigd.
Zowel functioneel als landschappelijk is er voldoende aanleiding voor een landmark van dit gebied in zijn omgeving. Er is voldoende kritische massa voor een verticaal accent, dat een oriëntatiepunt zal vormen voor de watersporter op de Westerschelde en de recreant of bewoner in het polderlandschap. Een dergelijk element roept associaties op met kerktorens, walradar- en watertorens,
De hoogtemaat voor een hoogte-accent blijft arbitrair. Wil het op ruime afstand waarneembaar blijven dan is een hoogte tot circa 30 meter een logische keuze. De rankheid is gewaarborgd door de beperking van het maximale bebouwingsoppervlak tot circa 100 m². Om te waarborgen dat het uiteindelijke ontwerp daadwerkelijk een kwalitatieve meerwaarde oplevert, zijn voorwaarden voor de realisering middels een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.
De maximale hoogtes van de hogere woonbebouwing van maximaal 15 meter gaan uit van maximaal 4 lagen, waarbij een kap niet verplicht is. Een kap geeft een meer landelijke uitstraling maar schroeft daardoor ook de bebouwingshoogte op. Landschappelijk heeft deze grotere hoogte niet de voorkeur. In de regeling is de mogelijkheid van een kap opgenomen.
De hoge bebouwing van hotel en appartementengebouwen wordt in beginsel geconcentreerd aan de noordrand van het gebied bij de jachthaven. Uitzichtmogelijkheden op de Westerschelde zijn mede bepalend voor deze woonvorm. De bebouwing zal geen harde compacte massa worden. Grondgebonden woningen beslaan het merendeel van het gebied. Door dergelijke elementen zoals de masten van de zeilboten, het groen en de laagbouw wordt het beeld van de gestapelde bouwblokken naar de omgeving op grotere afstand gefilterd.

6.12. Woningbouwprogramma

In de beoogde gebiedsontwikkeling is voorzien in de realisering van maximaal 450 woningen:
- maximaal 250 woningen in het Hart van Perkpolder;
- maximaal 200 woningen (deeltijd) in de westelijke Perkpolder.

Deze capaciteit is noodzakelijk in verband met de economische uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

In de planningslijst woningbouw 2007 tot 2017 zijn reeds 180 woningen opgenomen voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.
Voor de resterende capaciteit van (450-180 =) 270 woningen is thans nog geen programmatische dekking. In het kader van de overlegprocedure zullen hierover nadere oplossingen gezocht en afspraken gemaakt worden met de provincie. Er is een planningslijst 2008-2017 opgesteld waarin tot en met 2017 300 woningen zijn opgenomen. Van belang daarbij is de mogelijkheid om de te ontwikkelen woningbouw op het voormalig veerplein en in de Westelijke Perkpolder onder te brengen onder het in het Omgevingsplan Zeeland vermelde concept van woonparken in het landelijk gebied (zie paragraaf 3.1.) De ontwikkeling van beide gebieden sluit volledig aan op de uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkeling van een woonpark. Overigens wordt een deel van de woningen na 2017 opgeleverd, waardoor deze ook nog niet in de huidige planningslijsten kunnen worden opgenomen.

6.13. Economische aspecten

Belangrijke aanleiding voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is het geven van een nieuwe sociaal-economische impuls aan het gebied na het wegvallen van de veerdienst Kruiningen-Perkpolder. In het kader van het MER is dan ook onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten economische effecten van de voorgenomen Gebiedsontwikkeling Perkpolder.

Het LEI (= Landbouwkundig Economisch Instituut) en Carthago Consultany hebben begin 2006 een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (kengetallen MKBA) uitgevoerd om de bijdrage van het project 'integrale Gebiedsontwikkeling Perkpolder' aan de regionale economische dynamiek in Zeeuws-Vlaanderen in kaart te brengen. Hierbij zijn niet alleen de directe projectma-

tige kosten en baten van het project berekend, maar is de totale bijdrage van het project aan de regio in een monetaire waarde uitgedrukt. In de MKBA is geconcludeerd dat autonome ontwikkeling van het plangebied leidt tot een negatief saldo van ruim € 15.6 miljoen. De beoogde gebiedsontwikkeling volgens het schetsontwerp (voorkeursalternatief) genereert een positief saldo van € 21.1 miljoen zodat het verschil tussen 'niets doen' en het schetsontwerp circa € 37 miljoen bedraagt. Met name de nieuwe woningen die zullen worden gerealiseerd, leveren een groot maatschappelijk batig saldo op.
Op basis hiervan is in de MKBA geconcludeerd dat de doelstellingen van het plan, namelijk het bieden van een nieuwe economische impuls, het verhogen van de leefbaarheid in het gebied en het uitvoeren van het natuurcompensatieproject ten gevolge van de verdieping van de Westerschelde, worden behaald.

Financiële uitvoerbaarheid
Voor de plandelen welke deel uitmaken van de publiek-private samenwerking (PPS), zoals de ontwikkelingen in het Hart van Perkpolder, in de haven en in de Westelijke Perkpolder zijn exploitatiegegevens aan de gemeente overlegd. De gemeente is op basis hiervan tot de conclusie gekomen dat het PPS-initiatief financieel uitvoerbaar is. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn deze financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.
De door de publieke partijen te realiseren plandelen, zoals het aanleggen van natuur en waterstaatswerken zijn financieel uitvoerbaar. Hiervoor hebben de verantwoordelijke overheden in hun begroting voldoende reserveringen opgenomen.
Overige niet rechtstreeks bestemde ontwikkelingen (waaronder particuliere ontwikkelingen) in het plangebied zijn eerst mogelijk nadat de financiële uitvoerbaarheid daarvan is aangetoond.
Voor zover bij ontwikkelingen door derden de gemeente werken of werkzaamheden moeten uitvoeren, zullen daarvoor exploitatiebijdragen worden gevraagd.

6.14. Verevening

Bij de voorgenomen gebiedsontwikkeling dient invulling gegeven te worden aan het in het Omgevingsplan vastgestelde principe van verevening (zie paragraaf 3.1.). Voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder betekent dit dat bij de daarin opgenomen "rode" ontwikkelingen van woningbouw en golfbaan gelijktijdig geïnvesteerd wordt in omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit.
Aan de toepassing van het vereveningsprincipe voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal als volgt (op hoofdlijnen) invulling gegeven worden.

1. Oplossen knelpunt
Het voormalige veerplein met aansluitende infrastructuur heeft zijn functie verloren, is overbodig geworden en past niet meer in het gebied. Er is sprake van een saneringssituatie. Een ingrijpende ruimtelijke transformatie is nodig om het gebied van veerplein (en infrastructuur en haven) weer een ruimtelijke geheel met de omgeving te laten zijn. Een dergelijke ruimtelijke transformatie brengt grote investeringen met zich mee. Ingezet wordt op een integrale benadering waarbij het oplossen van het knelpunt (sanering) gecombineerd met het ruimtelijk-functioneel integreren van het gebied in de omgeving via de combinatie natuurontwikkeling, recreatieve gebruiksmogelijkheden en wonen. Uit de in het kader van Haalbaarheidsstudie uitgevoerde marktanalyse (zie paragraaf 4.3.) is duidelijk naar voren gekomen dat het realiseren van deze gebiedsontwikkeling als één integraal totaalmodel essentieel is voor de haalbaarheid van het project en oplossen van het knelpunt.
De woningbouw op het veerplein en in de westelijke Perkpolder vormt een onlosmakelijk onderdeel van het totaalmodel en is onmisbaar voor de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Hierdoor wordt een afgelegen gebied omgevormd tot een interessante bestemming.

2. Omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit
Uit de invulling en beschrijving van de gebiedsontwikkeling (zie hoofdstuk 4 en 5) blijkt dat veel aandacht is besteed aan omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit (onder andere ontwikkeling Westelijke Perkpolder, ruimtelijke inrichting en stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het Hart van Perkpolder). Hierbij worden diverse groene ontwikkelingen in het plan meegenomen (buitendijkse natuur) en worden grote delen van de ontwikkeling in een ruime groene setting ingepast: voor het woongebied in de Westelijke Perkpolder geldt dat ten hoogste 12 wo-

ningen per hectare zijn toegestaan en de beoogde golfbaan wordt ingepast in een ruime groene setting die ongekend is voor golfbanen.
De provincie heeft aangegeven dat met het oplossen van de saneringssituatie en de groene inpassing van de diverse ontwikkelingen voldoende wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit om de "rode" ontwikkeling van het Hart van Perkpolder en de Westelijke Perkpolder te verevenen.

6.15. Fasering

In tabel 5 is de fasering opgenomen die als basis dient bij de grondexploitatie. Bij de fasering In tabel 5 is de fasering opgenomen die als basis dient bij de grondexploitatie. Bij de fasering van het project is rekening gehouden met verwervingstermijnen en planprocedures. Uitgangspunt is dat de toekomstige bewoners van Perkpolder geen of zo min mogelijk 'overlast' ondervinden van de werkzaamheden van Rijkswaterstaat ten behoeve van de aanleg van de buitendijkse natuur en de (daarmee samenhangende) nieuwe primaire waterkeringen. Indien nodig moeten de werkzaamheden van Rijkswaterstaat eerst voltooid zijn voordat de eerste woningen opgeleverd worden. Het uitgangspunt is dat in 2011 de werkzaamheden van Rijkswaterstaat voor de buitendijkse natuur worden uitgevoerd. In dit kader kan onderstaande fasering van de onderdelen uit de PPS-deelprojecten worden aangegeven.

Tabel 5 Fasering PPS-deelprojecten

Deelplan	Bouwrijp tot en met	Uitgifte tot en met	Woonrijp tot en met
Haven en wal	1-7-2011	1-7-2011	n.v.t.
Wonen en hotel Hart	1-7-2010	1-7-2016	1-1-2017
Golfbaan	1-1-2011	1-1-2012	n.v.t.
Deeltijdwoningen	1-1-2011	1-1-2015	1-1-2016
Recreatienatuur	1-1-2012	n.v.t.	n.v.t.

7. Beschrijving bestemmingsregeling

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (paragraaf 7.1.).
Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan Perkpolder (hoofdstuk 7.2.) en vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven (paragraaf 7.3.).

7.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Nieuwe Wro/Bro

De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het huidige Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) bevatten bijna geen bepalingen over de vorm van het bestemmingsplan. Alleen de artikelen 12 en 16 van het Bro geven enkele voorschriften ten aanzien van het bestemmingsplan. Zo wordt bepaald dat de kaart van het bestemmingsplan op een duidelijke ondergrond moet worden vervaardigd en dat de schaal en de noordpijl op de plankaart moeten zijn aangegeven. Voor de voorschriften zijn vele structuren, vormen en presentaties van het bestemmingsplan toegestaan. Hierdoor zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk zeer verschillende en vooral onvergelijkbare bestemmingsplannen ontstaan. Plannen met dezelfde inhoud en hetzelfde doel kunnen er geheel anders uitzien. Hierdoor kan het ontbreken aan helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. Vergelijkbare bestemmingsplannen kunnen hierin verandering brengen.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

Naar verwachting treden 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking. In deze wet is geregeld dat vanaf 1 juli 2009 alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen – digitaal moeten worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan zal moeten worden opgebouwd volgens de afspraken met betrekking tot de presentatie van bestemmingsplannen die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP2006[1)].
Bindende afspraken betreffen wat de **bestemmingen** aangaat, een (nagenoeg) limitatieve lijst van:
- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planvoorschriften;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Bindende afspraken met betrekking tot de **aanduidingen** gaan over:
- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planvoorschriften.

Bindende afspraken over de **legenda** betreffen de opbouw en volgorde:
- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;

1) NB. Inmiddels is ook de nieuwe versie SVBP2008 gereed. Echter ten tijde van het afronden van het voorontwerp in november 2007 kon deze versie nog niet toegepast worden. Aangezien de verplichting voor toepassing van SVBP2008 ingaat op 1 juli 2009, is ervoor gekozen de standaarden van SVBP2008 te gebruiken.

- verklaringen.

De SVBP heeft dus (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

Naast de bindende afspraken zijn er door de werkgroep aanbevelingen gedaan ten aanzien van een aantal onderwerpen waar een zekere keuzevrijheid is gelaten. Het betreft bijvoorbeeld de lijst met letteraanduidingen en het detailleringsniveau van de ondergrond van de kaart.

7.2. Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (planvorm, plankaart en voorschriften) is het volgende van belang.

Planvorm

De WRO biedt de keuze uit drie planvormen:
- het gedetailleerde bestemmingsplan; gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het zogenoemde globale eindplan; gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht; gebaseerd op artikel 11 WRO.

Het verschil tussen de op artikel 10 en de op artikel 11 gebaseerde plannen is dat de artikel 10-plannen meteen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning en dat de artikel 11-plannen eerst moeten worden uitgewerkt voordat bouwvergunning verleend kan worden. Artikel 10-plannen kunnen gedetailleerd of globaal zijn. De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol.
Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid.
Globale eindplannen bieden meer ontwikkelingsmogelijkheden binnen één bestemming.
Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en de gewenste strategie (regiefunctie gemeente).

Het voorliggende bestemmingsplan is een mengvorm van vorenstaande planvormen. Het plan is overwegend en met name daar waar de nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, globaal van karakter. Dit hangt samen met het feit dat voor veel van de beoogde ontwikkelingen nog nadere studie en uitwerking moet plaats vinden. Uitzondering vormt de strook langs de Noordstraat/Waterstraat (het halfopen landschap) waar voor de daar aanwezige bebouwing gekozen is voor een gedetailleerde regeling overeenkomstig de huidige situatie.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de plankaart zichtbaar te maken en de voorschriften zo transparant mogelijk te houden.
Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:
- de ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de voorschriften (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals N voor "Natuur", WG voor "Woongebied" en V voor "Verkeer". Verder geldt het volgende:
- bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht;
- kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee
  - hetzij ter plaatse van deze aanduiding een specifieke functie wordt aangegeven, zoals W(vr) waarmee Wonen in de vorm van verblijfsrecreatie wordt toegestaan;

  - hetzij specifieke bouwvoorschriften worden aangeduid zoals W5/(2) waarmee bij de toegestane woningbouw met een goot- of boeibordhoogte van 5 meter, het maximum aantal woningen (i.c. 2) per bouwvlak wordt aangegeven;
- cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing zoals de maximaal toegestane goothoogte (4/) of bouwhoogte (/4) of een bebouwingspercentage (%);
- ten slotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren of gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet voorschriften

De indeling in hoofdstukken waarin de voorschriften zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.
- In **Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen** worden in de voorschriften gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In **Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen** worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de voorschriften gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de plankaart voorkomen, nader worden omschreven.
- **Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen bevat ee**n aantal bepalingen die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedurebepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is, dan wel bepalingen die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden.
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen** ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing, een strafbepaling en de titel van het plan.

Op grond van de SVBP moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de voorschriften) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften;
- nadere eisen;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- specifieke gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsbepaling behoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Zo kennen de voorschriften van bijvoorbeeld de bestemmingen Verkeer en Water alleen een bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften.
Opgemerkt wordt dat in de specifieke gebruiksvoorschriften geen verbod van bepaald gebruik wordt gegeven maar dat daarin bepaalde vormen van gebruik als niet toegestaan worden gekwalificeerd. Daarmee wordt duidelijk dat dergelijk gebruik niet in overeenstemming is met de gegeven bestemming. Dat gebruik is op grond van de algemene gebruiksbepaling verboden. Voordeel van deze wijze van regelen is dat in de strafbepaling niet de overtreding van alle specifieke gebruiksvoorschriften strafbaar behoeft te worden gesteld doch dat volstaan kan worden met het strafbaar stellen van de overtreding van die algemene gebruiksbepaling.

7.3. Regeling bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen in alfabetische volgorde toegelicht conform de voorgeschreven volgorde op het renvooi van de plankaart.

Agrarisch

Daar waar in het plangebied de agrarische activiteiten gehandhaafd kunnen worden, is de primaire bestemmingsregeling van de agrarische gronden, zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord, overgenomen. Aangezien alle agrarische bouwvlakken buiten de plangrens zijn gehouden, zijn alleen die bepalingen overgenomen die van belang zijn voor de gronden buiten de bouwvlakken.
In het gebied met de aanduiding "randzone" (ra) gelden in relatie tot het aangrenzende woongebied (kernen Kloosterzande en Walsoorden) beperkingen voor het oprichten van bebouwing en het planten van fruitbomen.

Gemengd

Voor twee plandelen is een gemengde bestemming opgenomen.

Gemengd-1

De bestemming Gemengd-1 is opgenomen voor het deel van de jachthaven dat is gelegen binnen de kernzone van de waterkering. Deze bestemming is een menging van de bestemmingen Waterstaat en Recreatie-Jachthaven. Bouwen is ter plaatse alleen toelaatbaar indien de waterkerende en waterbeheersende functies van de gronden niet worden aangetast. De bestaande drie woningen en eventuele gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de waterkerende en waterbeheersende functies zijn alleen rechtstreeks toelaatbaar. De drie woningen mogen worden vernieuwd, indien dit gewenst mocht blijken. Ook de horecabestemming die op het pand Perkpolderhaven 1 aanwezig is, blijft behouden.
Voor de overige functies is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarin is geregeld dat alleen gebouwd mag worden, nadat de beheerder van de waterkeringen heeft verklaard geen bezwaar te hebben (door het afgeven van een vergunning of een positief advies). Vrijstelling kan verleend worden voor dienstgebouwen ten behoeve van de jachthaven en de daarbij behorende voorzieningen, zoals winter- en reparatievoorzieningen, havenwinkel, havencafé en havenkantoor mogelijk gemaakt. In de haven mogen faciliteiten voor een recreatieve veerverbinding en een drivingrange ten behoeve van de golfbaan worden gerealiseerd.

Gemengd-2

Binnen de bestemming Gemengd-2 zijn feitelijk de bestemmingen Recreatie-Verblijfsrecreatie en Agrarisch mogelijk. De camping "Perkpolder" is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als boerderijcamping. In de regeling is verwerkt het in paragraaf 5.4. vermelde uitbreidings- en verbeteringsplan van de camping. Binnen dit bestemmingsplan zijn evenwel meer standplaatsen mogelijk, aangezien deze niet zijn gemaximeerd. Om verstening in dit gebied tegen te gaan, zijn wel hooguit 3 chalets mogelijk, overeenkomstig de reeds geldende vrijstelling. Hiermee worden permanente en niet-permanente verblijfsrecreatieve voorzieningen alsmede bijbehorende dienstverlening en beheer en één bedrijfs- of dienstwoning mogelijk gemaakt.
Om het agrarisch bedrijf ter plaatse mogelijkheden te blijven bieden, is de regeling voor de bestemming Agrarisch eveneens van toepassing.

Groen

In de Westelijke Perkpolder waar in het oostelijk deel een zilt of zoet open landschap moet ontstaan, is de bestemming Groen gegeven aan het gebied. Dagrecreatieve voorzieningen en water zijn nadrukkelijk in deze bestemming opgenomen om de landschappelijke en (dag)recreatieve functie van het gebied te waarborgen. De in het gebied met de nieuwe bestemming Groen aanwezige bebouwing (leegstaande boerderij Perkstraat 4 en paviljoen de Perk aan Zeedijk 1) is gehandhaafd en voorzien van respectievelijk de bestemming Maatschappelijk en de bestemming Horeca. De woning Perkstraat 3 is vanwege de ligging midden in het te ontwikkelen gebied wegbestemd. Het is de bedoeling deze woning aan te kopen en te slopen.

Horeca

Het bestaande horecabedrijf in het plangebied – Paviljoen de Perk onderaan de Zeedijk - is overeenkomstig het plan Buitengebied Noord bestemd. Toegevoegd is een aanduiding waarmee wordt bepaald tot en met welke horecacategorie het horecabedrijf uit een oogpunt van hinder die het kan veroorzaken, maximaal mag behoren. In bijlage 2 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" is deze milieuzonering beschreven. De horecabedrijf waarom het gaat, kan als paviljoen c.q. café blijven functioneren (aanduiding "horecacategorie 2" (hc2)).
De Staat van Horeca-activiteiten is in het voorliggende plan opgenomen om uit te sluiten dat zich hinderlijke horeca (met disco's e.d.) vestigt in de nieuw te realiseren horecavoorzieningen bij de veerhaven. Daartoe is de "zware horeca" (horecacategorie hc3) niet toegestaan.

Het in het Hart van Perkpolder voorziene hotel met restaurant, wellnessfaciliteiten en conferentie- en workshopzalen is in het plan gelokaliseerd in het noordelijk deel, tegen de zeedijk en aan de rand van de jachthaven. Het bouwperceel voor de horecabebouwing is ruim gekozen en mag voor 50% worden bebouwd. Er is voorzien in een regeling die het realiseren van een hoogteaccent via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk maakt (voor een oppervlakte van maximaal 100 m²). Omdat de locatie van het hotel in het noordelijk deel van het Hart van Perkpolder nog

niet precies vastligt, is een regeling (wijzigingsbevoegdheid) opgenomen die het mogelijk maakt om het bouwperceel te verschuiven, door de bestemming Horeca met de bestemming Woongebied-1 uit te wisselen (zie gebiedsaanduidingen).

Maatschappelijk

De leegstaande boerderij aan de Perkstraat 1 is bestemd voor een maatschappelijke functie. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat onder meer zijn toegestaan voorzieningen inzake zorg, welzijn en openbare dienstverlening, maar ook museum en tentoonstellingsruimte. Het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden.

Natuur

In de oostelijke Perkpolder waar buitendijkse natuur tot stand moet komen, is binnen de oude en nieuwe zeedijken de bestemming Natuur gelegd. De vigerende bestemmingen zoals de bestemming beschermde Dijken (bD) van Kalverdijk en Noorddijksedijk zijn vervallen. Het behoud en/of herstel van de landschaps-, cultuur- en natuurwaarden, dat met deze vigerende bestemming werd beoogd, kan binnen de ontwikkeling van de buitendijkse natuur niet worden gewaarborgd, al zullen grote delen van de dijken nog lang in het landschap zichtbaar blijven. Voor zover de waarden van deze dijken zullen verdwijnen, is dat in relatie tot de beoogde natuurontwikkeling verantwoord.

Recreatie-Jachthaven

De havenkom van de veerhaven is bestemd voor Recreatie-Jachthaven.
In de voormalige veerhaven mogen ten hoogste 350 ligplaatsen met steigers e.d. worden gerealiseerd. Dit aantal kan naar 500 worden verhoogd na planwijzing ex artikel 11 WRO als de veiligheid van het scheepvaartverkeer op de Westerschelde is gewaarborgd en als mogelijke nadelige effecten op de natuur worden voorkomen.

Verkeer

De N689 (voor zover niet gelegen binnen de bestemming Waterstaatswerken), de Perkstraat, de Noordstraat, de Waterstraat en de Zeedijk hebben de bestemming Verkeer gekregen. Daarmee zijn deze wegen, bestemd tot wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstroken met een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting, straatmeubilair en geluidswerende voorzieningen.

Water

De hoofdwatergang langs de N60 is tot Water bestemd vanwege de functie voor de waterberging en de waterhuishouding. Ook de bestaande hoofdwatergang langs de N689 en de (eventueel) aan te leggen kwelsloot langs de Kalverdijk en de Doorndijk zijn bestemd tot Water.

Waterstaat

In de SVBP komt in de nagenoeg limitatieve opsomming van de hoofdgroepen van bestemmingen de bestemming zeedijk niet voor. Aan de zeedijken in het voorliggende plan dient echter op grond van het belang als zeewering een daarmee overeenkomende primaire bestemming te worden gegeven. Daarom is van de mogelijkheid die de SVBP biedt gebruik gemaakt door de bestemming Waterstaat (WW) op te nemen.
Deze bestemming is gegeven aan de primaire zeedijken. Het gaat daarbij om de bestaande zeedijken en de nieuw aan te leggen zeedijken tussen het woongebied op het veerplein en de jachthaven en tussen het buitendijkse natuurgebied en het agrarisch gebied. Deze primaire dijken hebben een breedte van 70 meter. Recreatief medegebruik is mogelijk gemaakt. Op de westelijke zeedijk van de veerhaven is dat tevens het geval voor de aanleg van een hole voor de golfbaan.
Voor zover de primaire zeedijken tevens een verkeersfunctie vervullen – de N689 – is deze functie mogelijk gemaakt door de aanduiding (v): verkeer.

Door het plaatsen van de aanduiding "aanlegvergunning bres" (avb) is geregeld dat op grond van een te verlenen aanlegvergunning dit deel van de zeedijk, globaal gelegen tussen veerhaven en Kalverdijk, mag worden doorgestoken om de ontwikkeling van de buitendijkse natuur mogelijk te maken, als de veiligheid is gewaarborgd. Deze bres mag niet meer dan 400 meter breed worden.

De Kalverdijk en Doorndijk die vanwege de doorlaat een secundaire waterkerende functie moeten gaan vervullen, hebben in dit plan ook de bestemming WW gekregen. Deze dijken zijn in het vigerende plan bestemd tot beschermde Dijken (bD*). De bestemmingsomschrijving daarvan behelst echter geen waterkerende functie, doch is louter gericht op het behoud en/of herstel van de aan de dijken eigen landschaps-, cultuur- (en/of natuur)waarden. Om deze waarden te beschermen is in het voorliggende plan aan de thans gelegde bestemming Waterstaat de aanduiding "beschermde dijk-1" (bd-1) of "beschermde dijk-2" (bd-2) toegevoegd. Voor de aanduiding "beschermde dijk-1" geldt dat de eigen landschaps- en cultuurwaarden worden behouden en/of hersteld. Voor de aanduiding "beschermde dijk-2" geldt dat daarnaast ook de natuurwaarden behouden en/of hersteld moeten worden.

Wonen

Conform de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn de bestaande woningen langs de Waterstraat en de Kalverdijk tot Wonen bestemd. Per bouwlak is de maximale goot- of boeibordhoogte aangegeven, alsmede het maximum aantal woningen.

Woongebied

Voor de ontwikkeling van de beoogde woongebieden op het veerplein en in de Westelijke Perkpolder zijn de betreffende gronden globaal bestemd voor Woongebied (WG). Hiermee wordt wonen met de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies mogelijk.
Omdat tussen de beoogde woongebieden de stedenbouwkundige situatie sterk verschilt, is er voor gekozen om de bestemming Woongebied te splitsen in Woongebied-1 (WG-1) voor het Hart van de Perkpolder en Woongebied-2 (WG-2) voor de Westelijke Perkpolder.

Woongebied-1 (Hart van Perkpolder)

Het woongebied op het voormalige veerplein heeft de bestemming Woongebied-1 gekregen. De begrenzing van het bestemmingsvlak loopt aan noord- en oostzijde langs de nieuwe zeewering. Aan de westzijde is de voormalige zeedijk bij het woongebied getrokken.
De globale regeling voor dit woongebied gaat uit van ten hoogste 250 woningen. De woningen mogen vrijstaand, aaneen, of gestapeld worden gebouwd. De mogelijkheid voor gestapelde woningen is beperkt tot 25% van het totaal aantal te bouwen woningen.
De maximale goothoogte van de woningen is in het merendeel van het gebied 7 meter, met een maximale nokhoogte van 12 meter (twee laten met kap). Voor 25% van de woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van 15 meter (3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen zonder kap). De koppeling tussen gestapelde woonvormen en maximale goot- en nokhoogte van 15 meter is overigens niet gemaakt zodat bijvoorbeeld ook hoge herenhuizen mogelijk zijn.
Zoals hiervoor onder Horeca is opgemerkt, is een regeling opgenomen waardoor de bestemming Horeca (ten behoeve van de hotelaccommodatie) kan worden uitgewisseld met de bestemming Woongebied-1.

Woongebied-2 (Westelijke Perkpolder)

Het gebied in de Westelijke Perkpolder waar het woonpark voor deeltijdwonen is gedacht, is bestemd tot Woongebied-2. Hier kunnen maximaal 200 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, met een dichtheid van maximaal 12 woningen per hectare, met een goothoogte van ten hoogste 7 meter, op kavels met een oppervlakte van 400 tot 600 m² met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 50% van het bouwperceel. De inhoud van de woningen in gemaximeerd op 1.000 m³ (met een vrijstellingsbevoegdheid tot 1.500 m³), daarnaast zijn nadere eisen gesteld aan de situering van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen om het vrijstaande karakter te kunnen waarborgen.

Gebiedsaanduidingen

Aanduiding wijzigingsbevoegdheid golfbaan

Het gebied van de Westelijke Perkpolder en tussen de Noordstraat en de N689 is gearceerd om de aanleg van een golfbaan mogelijk te maken. Het college krijgt de bevoegdheid om de ter plaatse geldende bestemmingen zodanig te wijzigen dat de aanleg van een golfbaan kan worden toegestaan onder voorwaarde dat die golfbaan een goed onderdeel uitmaakt van de verschillende beoogde landschappen ter plaatse. Overigens worden ook maximaal twee afslagpunten vanaf de Zeedijk mogelijk gemaakt.

Aanduiding wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging en clubhuis
Zoals hiervoor onder Horeca en Woongebied-1 is opgemerkt, is een regeling opgenomen waardoor binnen het gearceerde gebied van het voormalige veerplein de bestemming Horeca kan worden uitgewisseld met de bestemming Woongebied-1. De wijzigingsbevoegdheid is dusdanig opgesteld dat een clubhuis voor de golfbaan ook binnen dit vlak kan worden gerealiseerd.

Aanduiding zone ex artikel 53 Wgh
Binnen deze met de arcering aangeduide zone industrielawaai is de vestiging van nieuwe gevoelige functies, zoals wonen, uitgesloten.

8. Resultaten inspraak, overleg, adviezen (voorontwerpbestemmingsplan en MER)

8.1. Procedures MER en bestemmingsplan

De gemeenteraad van Hulst heeft op 19 december 2007 het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder (definitief 29-10-2007) aanvaardbaar verklaard en daarmee vrijgegeven voor de volgende stap in de procedure, inspraak en advies (zie procedureschema in hoofdstuk 1). Tevens heeft de gemeenteraad in dezelfde vergadering besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Perkpolder (editie 19-12-2007), waarin verwerkt het voorkeursalternatief uit het MER, in procedure te brengen (overleg- en inspraakprocedure, zie ook procedureschema).

Het voorontwerpbestemmingsplan en het MER zijn vervolgens ten behoeve van de inspraak gelijktijdig ter inzage gelegd van 20 december 2007 tot en met 31 januari 2008. Gedurende deze inspraaktermijn kon een ieder schriftelijke reacties met betrekking tot zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het MER indienen bij de gemeenteraad. In totaal zijn 30 schriftelijke reacties ontvangen, veelal reacties waarin ingegaan wordt op zowel voorontwerpbestemmingsplan als MER. Tijdens de inspraaktermijn is op 15 januari 2008 een openbare informatiebijeenkomst/hoorzitting gehouden over beide documenten.
Op 20 december 2007 is het voorontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het overleg ex artikel 10 Bro verzonden naar diverse instanties. In totaal zijn 5 overlegreacties ontvangen.

Bij brief van 19 december 2007 heeft de gemeente de Commissie voor de milieueffectrapportage in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het MER. Het zogeheten toetsingsadvies van de Commissie MER is op 15 februari 2008 uitgebracht. Daarin oordeelt de Commissie MER dat "de essentiële informatie op plan-m.e.r. niveau in het MER aanwezig is".

In dit hoofdstuk zijn de ingediende inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen en adviezen inzake het MER samengevat en beantwoord.
Achtereenvolgens komen aan de orde:
- in paragraaf 8.2. het toetsingsadvies van de Commissie MER;
- in paragraaf 8.3. de overlegreacties ex artikel 10 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan;
- in paragraaf 8.4. de inspraakreacties en zienswijzen op respectievelijk het voorontwerpbestemmingsplan en het MER;
- in paragraaf 8.5. is een samenvattend overzicht gegeven van de uit de inspraakreacties, overlegreacties, zienswijzen en adviezen resulterende aanpassingen en aanvullingen op het bestemmingsplan. In dit overzicht zijn ook de ambtshalve aanpassingen vermeld.

8.2. Toetsingsadvies Commissie MER

Samenvatting advies

In het toetsingsadvies (d.d. 15 februari 2008) komt de Commissie tot het volgende oordeel.
- De essentiële informatie op plan-m.e.r. niveau is in het MER aanwezig.
- Het detailniveau van de informatie is onvoldoende om als besluit-MER van het planonderdeel golfbaan te dienen.
- Het bevoegd gezag moet bestuurlijk borgen dat door toename van betreding van de zandplaten er geen toename van de verstoring van vogels en zeehonden zal plaatsvinden.

In aansluiting op dit oordeel komt de Commissie tot de volgende aanbevelingen.
a. Het totale golfbaangebied in het definitieve bestemmingsplan opnemen met wijzigings- of uitwerkingbevoegdheid; bij een dergelijke regeling van het onderdeel golfbaan is de informatie in het MER wel voldoende.
b. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan bepalen hoe een betredingsverbod van de zandplaten kan worden geborgd.
c. In het definitieve bestemmingsplan de oppervlakten nieuwe natuur duidelijk benoemen.
d. De conclusie (in de passende beoordeling) dat er geen significante gevolgen zijn voor niet-broedvogels kan alleen onderschreven worden voor het alternatief zonder uitbreiding van het strand.

e. In verband met de onzekerheden over hoe de natuurontwikkeling (in Oostelijke en Westelijke Perkpolder) zal plaatsvinden en de aanbesteding van de natuurontwikkeling via een Design&Contract-contract is het belangrijk om een goed toetsingskader te hebben met meetbare, aantoonbare en controleerbare eisen ten aanzien van de hoofdwaterkering en de gewenste binnen- en buitendijkse natuur.
f. Tijdig onderzoek doen naar de mate van verontreiniging van het havenslib en opstellen van een monitoringsprogramma voor de ontwikkeling van de bodem- en waterkwaliteit van de jachthaven.
g. Met andere overheden duidelijke afspraken maken over de uitvoering van de door TERP Advies aanbevolen maatregelen met betrekking tot de jachthaven.

Overwegingen

a. Gelet op deze aanbeveling en de situatie dat voor het planonderdeel nog verdere uitwerking noodzakelijk is (inrichting, beheer) heeft de gemeente besloten om ten behoeve van realisering van de gehele golfbaan (in Westelijke Perkpolder en halfopen landschap) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal dan nog een besluit-m.e.r. nodig zijn.
b. De provincie bereidt een betredingsregeling voor de Westerschelde voor. In deze betredingsregeling zullen bepaalde zandplaten niet toegankelijk zijn in de ruiperiode van vogels en de kraamperiode van zeehonden.
c. Aan deze aanbeveling van de Cie-m.e.r. is als volgt invulling gegeven. In de toelichting (hoofdstuk 5) is een schema opgenomen waarin duidelijk is vermeld de in het bestemmingsplan op te nemen natuurontwikkeling gerubriceerd naar locatie/deelgebied, oppervlakte en betreffend beleidskader (zie ook opmerking ZMF in paragraaf 8.3).
d. In het voorkeursalternatief is juist in verband met natuuroverwegingen het strand (en de oorspronkelijk beoogde ophoging en verbreding daarvan) buiten de planontwikkeling Perkpolder gelaten.
e. Dit toetsingskader (voor de buitendijkse natuur) is opgesteld en vermeld in de plantoelichting en opgenomen in de aanlegvoorschriften bij de bestemming Waterstaat. In het MER is verwoord dat de nieuwe buitendijkse natuur die in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder wordt nagestreefd schor en slik omvat, met een zo hoog mogelijke natuurwaarde, passend in het ecosysteem van de Westerschelde. Aangezien de binnendijkse natuur is komen te vervallen, maar een groen, toegankelijk gebied wordt gecreëerd, is voor de binnendijkse natuur geen toetsingskader opgesteld.
f. De opmerking van de Commissie MER wordt onderschreven. Bij eventuele baggerwerkzaamheden zal zorgvuldig worden omgegaan met eventuele verontreinigingen.
g. In het MER is aangegeven dat er geen garantie kan worden gegeven dat nautische ongevallen met ernstige aflopen kunnen worden uitgesloten. De veiligheid van de jachthaven is in elk geval afdoende, aangezien een aantal maatregelen worden getroffen om de nautische veiligheid te waarborgen. In het MER is aangegeven dat het hierbij gaat om:
   1. voldoende beschermende maatregelen tegen golfslag;
   2. ligging en inrichting van het kantoor van de havenmeester op een hoog punt met voldoende uitzicht op de hoofdvaargeul, waarbij het kantoor dient te worden voorzien van moderne navigatieapparatuur en communicatiemiddelen;
   3. toelatingsbeleid voor de jachthaven (alleen zeewaardige jachtschepen) en een uitluisterplicht voor de marifoon;
   4. adequate voorlichting aan gebruikers van de jachthaven over meest wenselijke vaageulen.

   Om het kantoor van de havenmeester op een hoog punt te leggen, dient te worden gebouwd in de waterkering en komt het kantoor niet logisch ten opzichte van de haven(activiteiten) te liggen. De gemeente is van mening dat een havenkantoor dat is uitgerust met videotoezicht op de Westerschelde meer effect heeft dan een hoog gelegen havenkantoor (zie hierboven onder 2).

8.3. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van de 5 instanties, waarvan één instantie (Waterschap Zeeuws-Vlaanderen) heeft aangegeven geen negatieve op- of aanmerkingen te hebben. Op deze reactie

wordt dientengevolge niet ingegaan. De overige 4 instanties waarvan een reactie is ontvangen, zijn:
1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid.
2. Rijkswaterstaat Zeeland.
3. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie.
4. Zeeuwse Milieufederatie.

Op deze ingekomen reacties wordt in het navolgende ingegaan.

8.3.1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief 6 februari 2008)

Samenvatting overlegreacties

a. In de huidige opzet kan het plan worden aangemerkt als woonpark omdat zowel sanering van een probleem/knelpunt aan de orde is als ontwikkeling van natuur- en landschapselementen. Voor een woonpark geldt dat deze moet worden opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Dit betekent dat voor de goedkeuring van het bestemmingsplan een goedgekeurde planningslijst noodzakelijk is, die overeenkomt met de inhoud van het bestemmingsplan en die past in het provinciale bundelingsbeleid.
b. In het geval dat een gedeelte van de woningen niet rechtstreeks wordt bestemd maar mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid dan moet als voorwaarde worden opgenomen dat het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, moet passen in het provinciale woningbouwbeleid.
c. Er wordt op gewezen dat voor de goedkeuring van het bestemmingsplan een goede onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid noodzakelijk is. Aanbevolen wordt om daarbij nadrukkelijk aandacht te geven aan het vermarkten van het plan en daarvoor een strategie te bepalen.
d. Het bestemmingsplan gaat voor de te ontwikkelen bebouwing op het veerplein uit van grotere hoogten dan als uitgangspunt (12 meter) is vastgelegd in het Omgevingsplan. Om in aanmerking te komen voor een grotere maximale hoogte is een nadere onderbouwing nodig. In relatie tot de plannen voor het veerplein Kruiningen hanteert de PCO voor de gestapelde woningbouw en het hotel een maximum van 15 meter, na verhoging tot dijkniveau van het plein (uniformiteit tussen de bebouwingsmogelijkheden op beide locaties).
   Met betrekking tot de voorgestelde landmark van 30 meter wordt onderkend dat dit kan leiden tot een meerwaarde, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het Omgevingsplan (in casu benadrukken speciale betekenis en uniek in de omgeving). Alleen op basis van een definitief ontwerp en de onderbouwing daarvan kan besloten worden of een landmark hier op zijn plaats is.
e. Het is wenselijk om voor de omvang van de verevening voor het halfopen landschap de parallel te trekken met de landgoederenregeling. Voor de te realiseren woningen in het halfopen landschap zou dat, uitgaande van de in de regeling opgenomen maten van tenminste 650 m² voor de kavel en maximaal 750 m³ voor de inhoud van de woning, betekenen dat per kavel tenminste 6.600 m² in plaats van 4.000 m² landschappelijke inpassing vereist is, die tevens openbaar toegankelijk moet zijn.
f. In artikel 13 Waterstaat ontbreekt de aanduiding "natuurwaarden". Tevens wordt gevraagd om de bescherming van de natuur- en landschapswaarden van deze dijken te borgen met een aanlegvergunningenstelsel.
g. In hoofdstuk 6 ontbreken de conclusies die voorvloeien uit de Flora- en faunawet (de soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd) en dient nog aannemelijk te worden gemaakt dat deze ontheffingen zullen worden verleend.
h. Er is meer duidelijkheid nodig over de mitigerende maatregel (toegankelijkheidsregeling) ten behoeve van het realiseren van de jachthaven. Hierbij maakt het geen verschil of de jachthaven 350 of 500 ligplaatsen zal hebben, aangezien de mitigerende maatregel nodig is en onlosmakelijk verbonden is met de aanleg van de jachthaven. In de passende beoordeling is hier geen verschil in gemaakt, terwijl het bestemmingsplan op bladzijde 33 dit wel suggereert. Gevraagd wordt om een intentieverklaring waarin de gemeente aangeeft voor het instellen van een toegankelijkheidsverklaring te zijn.
i. Aandacht wordt gevraagd voor de lichtuitstraling van de gebiedsontwikkeling op de Westerschelde. In het bestemmingsplan wordt hier niet op ingegaan, terwijl in de passende beoordeling daar op wordt gewezen en dit ook als omgevingsvoorwaarde in het Omgevingsplan wordt genoemd.
j. Recent is binnen het plangebied nog een archeologische waarneming gedaan waarbij cirkelvormige structuren zijn waargenomen. Gevraagd wordt om de tekst hierop aan te pas-

sen (paragraaf 3.1 en paragraaf 6.2) en het in relatie tot deze waarneming benodigde (voor)onderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek kan de noodzaak naar voren komen voor het opnemen van specifieke voorschriften.

k. Het wegbestemmen van de woningen op het veerplein vereist een goede onderbouwing. Duidelijk moet worden gemaakt dat binnen de planperiode aankoop of onteigening zal plaatsvinden.

l. In het kader van ComCoast is het mogelijk dat de zeedijk aan de westzijde op langere termijn een grotere ruimtebehoefte nodig heeft in verband met verbreding van de dijk. Verzocht wordt om hier in de plantoelichting nader op in te gaan.

m. In het voorontwerp wordt nog uitgegaan van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Inmiddels is op 15 november 2007 het Besluit luchtkwaliteit vervangen door de Wet luchtkwaliteit.

n. Gevraagd wordt om meer aandacht te besteden aan het onderdeel externe veiligheid (de aspecten opsomming risicobronnen, vaststellen risicocontouren en invloedsgebied en toetsing persoonsgebonden en groepsrisico).

o. De regeling voor Nieuwe economische dragers (NED) volgt in hoofdzaak de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Binnen het plan Perkpolder worden de NED's echter alleen toegestaan bij agrarische bedrijven, terwijl dit in het bestemmingsplan Buitengebied Noord ook bij andere functies, zoals wonen, is toegestaan. Een motivering hiervoor ontbreekt in de toelichting. Mede hierdoor zijn artikel 21.9.2 en 21.10 niet meer functioneel.

p. In artikel 21.2 onder a staat dat het in de bijlage genoemde maximale bedrijfsvloeroppervlak in acht moet worden genomen. In artikel 21.3 staat dat deze oppervlakte een indicatie is. Dat lijkt met elkaar in tegenspraak.

q. In artikel 21.2 onder d staat dat vrijstelling voor een NED slechts kan worden verleend bij een volwaardig danwel een reëel agrarisch bedrijf. Daarover vraagt de gemeente advies aan de agrarisch deskundige. Dit betekent echter dat alle vragen voor een NED naar de AAZ moeten. Ook in geval dat het zonneklaar is dat het om een reëel of zelfs volwaardig bedrijf gaat. Die bedrijven krijgen nu juist in het bestemmingsplan ook een bouwblok.

r. Artikel 21.12.3 bevat een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Dat lijkt niet meer te passen in de huidige bestuurlijke verhoudingen. Afwijken door B&W van het advies van de AAZ kan op basis van een gedegen onderbouwing. Gedeputeerde Staten hebben daarin geen taak meer.

Reactie gemeente

a. In de planningslijst 2008-2017, die in overleg met de provincie en buurgemeenten is opgesteld, zijn na 2012 50 woningen per jaar opgenomen voor dit gebied. Tot en met 2017 gaat het om in totaal 300 woningen. Overigens worden in dit bestemmingsplan 450 woningen mogelijk gemaakt. Deze 150 extra woningen zullen na 2017 worden opgeleverd.

b. De genoemde voorwaarde van inpassing in het provinciale woningbouwbeleid is aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Overigens is de wijzigingsbevoegdheid voor het halfopen landschap vervallen en zijn in het Hart van Perkpolder rechtstreeks 250 woningen toegestaan.

c. Een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen.

d. De (gestapelde) woningbouw en het hotel is te realiseren binnen een bouwhoogte van 15 meter. De voorschriften zijn hierop aangepast. De gemeente is van mening dat een landmark van 30 meter een grote meerwaarde heeft. Het is echter nog niet voldoende duidelijk hoe deze landmark gestalte zal krijgen. Daarom is ervoor gekozen een vrijstellingsbevoegdheid voor de landmark op te nemen. Bij toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid moet ruimtelijke kwalitatief de meerwaarde van de landmark zijn aangetoond.

e. De regeling voor het halfopen landschap is vervallen aangezien met name ten aanzien van de 50 te realiseren woningen weinig draagvlak bestaat onder de huidige bewoners van dit gebied.

f. Het voorschrift is aangepast met het gevraagde aanlegvergunningstelsel.

g. De tekst in paragraaf 6.4. is aangevuld. Vermeld zijn de soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd; tevens is ingegaan op de aannemelijkheid van het verlenen van de ontheffingen.

h. De tekst in paragraaf 5.2 is aangepast. De onjuiste constatering dat alleen de toename van 350 naar 500 ligplaatsen noodzaakt tot mitigerende maatregel is geschrapt. De gemeente is bezig de genoemde intentieverklaring op te stellen.

i. Voor het aspect lichthinder gaat het met name om de lichtuitstraling op de Westerschelde. Voor de planontwikkeling is dit aspect in met name in het Hart van Perkpolder van belang. Door de hoge ligging is lichtvervuiling richting omliggende gebieden mogelijk. In het MER is aangegeven dat sprake moet zijn van aangepaste verlichting om de lichthinder zo veel mogelijk tegen te gaan. Hiermee wordt bij de inrichting van het gebied Hart van Perkpolder zoveel mogelijk rekening gehouden, waarbij er een goede balans tussen duurzaamheid en sociale veiligheid dient te worden gewaarborgd. Dit geldt ook, zij het in mindere mate voor de (jacht)haven.
j. De genoemde paragrafen 3.1. en 6.2. zijn aangevuld. Ten aanzien van deze archeologische waarneming is (voor)onderzoek echter niet meer aan de orde, aangezien de wijzigingsbevoegdheid voor het halfopen landschap is geschrapt. Er is geen sprake meer van nieuwe ontwikkelingen, aangezien alle bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord rechtstreeks zijn overgenomen.
k. De woningen worden alsnog bestemd en kunnen hierdoor gehandhaafd blijven. Een onderbouwing is dientengevolge niet meer noodzakelijk.
l. Door het Waterschap en Rijkswaterstaat is de kernzone van de waterkering aangegeven. Voor het genoemde gebied ligt deze kernzone gedeelte buiten het plangebied. Voor zover deze kernzone aanleiding gaf tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp zijn deze doorgevoerd.
m. De plantoelichting is in paragraaf 6.9 aangepast.
n. Het aspect externe veiligheid is uitgebreider in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
o. Het uitgangspunt is dat de regeling aangaande NED's uit bestemmingsplan Buitengebied Noord wordt overgenomen. De algemene regeling voor NED's is in het bestemmingsplan Buitengebied Noord niet alleen bij agrarische bedrijven, maar ook bij andere functies mogelijk. Voor het gebied waarin het bestemmingsplan Perkpolder valt, zijn de NED's alleen maar van toepassing voor agrarische bedrijven. De regeling is daarom niet aangepast.
p. De genoemde maximale bedrijfsvloeroppervlak is een indicatie. De voorschriften zijn hierop aangepast.
q. Aangezien het artikel waarin de NED's mogelijk worden gemaakt alleen betrekking hebben op de bestemming Agrarisch, is dit artikel alleen van toepassing op reële of volwaardige agrarische bedrijven. De bepaling waarop wordt gedoeld, is daarom geschrapt.
r. De opmerking van de provincie wordt onderschreven. De voorschriften zijn hierop aangepast.

8.3.2. Rijkswaterstaat Zeeland (brief 3 maart 2008)

Samenvatting overlegreacties

a. In het Omgevingsplan Zeeland is vastgelegd dat de keurzonering verankerd moet worden in het bestemmingsplan. In de voorschriften bij de bestemming Waterstaat en op de plankaart ontbreekt deze keurzonering.
b. Voor de bescherming van het Hart van Perkpolder is het noodzakelijk dat voor de westzijde ook primair een bestemming waterkering wordt aangegeven conform de bestemming Waterstaat voor de Kalverdijk. De bestemming voor het hotel kan hierbij niet als dubbelbestemming op deze regionale waterkering aangebracht worden en dient te verschuiven.
c. De bestemmingen voor de jachthaven (R-JH, Recreatie-Jachthaven) dienen gewijzigd te worden in de bestemming Waterstaat, waarbij de jachthavenbestemming als dubbelbestemming kan worden aangegeven.
d. In de toelichting (blz. 36) is vermeld dat de nieuwe waterkering naar verwachting in 2060 nog voldoet aan de veiligheidsnormen. Volgens Rijkswaterstaat Zeeland zou het Hart van Perkpolder op een veiligheidsniveau van 200 jaar worden aangelegd.
e. De dammen van de jachthaven zijn bestemd tot Waterstaat. Uitgangspunt hierbij is dat de dammen van de jachthaven standvastig zijn voor maatgevende omstandigheden bij een veiligheidsniveau van 1:4.000. Dit is echter niet aangetoond.
f. Zowel voor geluid als voor veiligheidsrisico's is in het bestemmingsplan geen grafische informatie opgenomen.
g. Verzocht wordt om aandacht te schenken aan het effect van de beoogde hoogbouw in het Hart van Perkpolder op de scheepvaart (lichthinder).
h. Verzocht wordt om de werkzaamheden voor aanleg van een gronddepot op het veerplein af te stemmen op het tijdstip van verwijdering van de 3 woningen op het havenplateau.
i. Op de kaarten 3 en 4 in de toelichting ontbreekt de legenda.

Reactie gemeente

a. Binnen het bestemmingsplan hoeven (en dienen) alleen die zaken geregeld te worden die niet via andere wet- of regelgeving bescherming genieten. Het waarborgen van onderhoudsstroken en dergelijke wordt via de Keur afdoende geregeld. Een bepaling opnemen voor de beschermingszone is dientengevolge niet nodig. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat dit ook te ver gaat zolang van de keurbepaling ontheffing mogelijk is. Verder is de bestemmingstoekenning voldoende afgestemd op de Keur. Wel is de bestemmingslegging aangepast aan de kernzones van de huidige en toekomstige dijken, op basis van actuele informatie van het Waterschap en Rijkswaterstaat.
b. Na overleg met Rijkswaterstaat en het Waterschap Zeeuws Vlaanderen op 10 april 2008 is gebleken dat aan de westzijde van het Hart van Perkpolder geen primaire waterkering noodzakelijk is, aangezien een gesloten ring van primaire dijken om het Hart van Perkpolder en de Westelijke Perkpolder aanwezig is.
c. Dit is alleen van toepassing voor het havenplateau, aangezien dit gebied binnen de kernzone waterkering valt. Voor dit gebied is de bestemming Gemend-1 van toepassing, waarin uitsluitend mag worden gebouwd indien de waterkerende en waterbeheersende functies van de gronden niet worden geschaad.
d. Het Hart van Perkpolder wordt gerealiseerd op het veiligheidsniveau van 200 jaar. De bebouwing van het Hart van Perkpolder komt daarmee hoger te liggen dan de primaire waterkeringen, die worden aangelegd op een hoogte die voldoet aan het veiligheidsniveau van 50 jaar. Dit wordt ook bedoeld met de opmerking in paragraaf 5.7 van het bestemmingsplan. De tekst is in dit ontwerp enigszins aangepast ter verduidelijking.
e. De dammen van de jachthaven hebben geen functie als waterkering, maar als golfbreker. Een bestemming tot Waterstaat is dientengevolge niet correct. De dammen (voor zover ze niet tot de kernzone behoren) zijn opgenomen binnen de bestemming Recreatie-Jachthaven.
f. De grafische verbeeldingen uit het MER zijn tevens in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
g. Door de hoge ligging van het Hart van Perkpolder is lichtvervuiling richting omliggende gebieden (en daarmee richting de scheepvaart op de Westerschelde) mogelijk. In het MER is aangegeven dat sprake moet zijn van aangepaste verlichting om de lichthinder zo veel mogelijk tegen te gaan. Hiermee wordt bij de inrichting van het gebied Hart van Perkpolder zoveel mogelijk rekening gehouden, waarbij er een goede balans tussen duurzaamheid en sociale veiligheid dient te worden gewaarborgd. De tekst in de toelichting is hierop aangepast.
h. Dit is niet aan de orde, aangezien de woningen niet zullen worden verwijderd.
i. Beide kaarten zijn alsnog voorzien van een legenda.

8.3.3. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (brief 25 januari 2008)

Samenvatting overlegreacties

a. In het MER wordt gewezen op het uitvoeren van meerdere, al dan niet aanvullende onderzoeken, voor verdere onderbouwing dan wel aantonen haalbaarheid. ZLTO acht het dan ook te voortvarend om het bestemmingsplan in procedure te brengen zonder dat harde gegevens beschikbaar zijn op alle planonderdelen. De huidige agrarische ondernemers zullen daardoor langjarig in onzekerheid verkeren.
b. De forse oppervlakte landbouwgrond die met het plan Perkpolder uit productie wordt genomen is strijdig met het in stand houden van goede landbouwgrond voor voedselproductie.
c. Agrarische bedrijven, direct dan wel indirect betrokken bij de planvorming Perkpolder moeten zicht geboden worden op perspectief in duurzame toekomstgerichte bedrijfsontwikkeling ter plaatse dan wel elders. Vrijwilligheid bij grondafstand staat daarbij pertinent voorop.
d. Bij de aanpak volgens ontwikkelingsplanologie is de landbouw als ruimte inleverende partij toch zeer onderbelicht gebleven bij het bieden van ontwikkelingsperspectief.
e. Ten onrechte wordt de situatie in de landbouw en het grondgebruik als tanende en niet economisch verantwoord afgeschilderd.
f. Er wordt vanuit gegaan dat bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsorganisatie en -voering. Geen planologische schaduwwerking.
g. Er wordt vanuit gegaan dat de randvoorwaarden uit het Omgevingsplan zijn overgenomen wat betreft agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zoals bouwblok, uitbreiding, intensieve veehouderij, nieuwe economische dragers.

h. Ten aanzien van de bestemmingsregeling voor de agrarische gronden/bedrijven wordt opgemerkt dat:
   - de maatvoering voor teeltondersteunende voorzieningen niet overeenkomstig het omgevingsplan is;
   - de maximumcapaciteit voor mestverzamelsilo's te gering is;
   - het uitsluiten van groeibevorderende of conditionerende belichting achterhaald is;
   - de mogelijkheid voor het plaatsen van kleine windturbines gemist wordt;
   - er een ruime zone moet komen tussen golfbaan en agrarische grond.

i. Verzocht wordt om aan te geven of er regelingen zijn om nadelen als gevolg van het plan te compenseren.

j. Aquacultuur mag niet als één van de alternatieven voor grondafstand en nieuw ondernemen aangemerkt worden.

k. Er is onvoldoende stil gestaan en onderzoek gedaan naar alternatieven voor de betrokken agrarische gronden. Verwezen wordt naar het Omgevingsplan en het "duidelijkheid geven in de noodzaak voor en de wijze van herstel" bij ingrepen in het landelijk gebied die nadelig zijn voor de agrarische productiestructuur.

l. In de planontwikkeling wordt gemist de mogelijkheid van realisering door ondernemers zelf dan wel in samenwerking met relevante betrokken parijen.

m. Met betrekking tot de waterhuishouding worden de volgende opmerkingen gemaakt:
   - beheersing van peilen en afvoernormen handhaven dan wel verder optimaliseren;
   - om eventuele verzilting van gronden achteraf vast te kunnen stellen is het vastleggen van de oorspronkelijke situatie noodzakelijk in combinatie met een langjarig monitoringsysteem;
   - aanwezige bronnen voor het winnen van landbouwwater behouden;
   - aangeven of er zoutschade is te verwachten als gevolg van zoute spray door wijziging in kustwaterlijnen en stroombekkens;
   - geen vuilwaterbelasting op het polderwatersysteem als gevolg van het plan Perkpolder;
   - geen afstroming van zout water (bij depotvorming en terreinophoging) naar het oppervlaktewater.

n. Gevraagd wordt om meer inzicht in de verevening voor het plan Perkpolder. Gepleit wordt voor een verevening ten bate van agrarische stimuleringsprojecten voor de regio.

o. Met betrekking tot werkgelegenheid wordt opgemerkt dat:
   - te eng (te lokaal) is gekeken naar het wegvallen van de veerverbinding;
   - niet in beeld is gebracht het verlies aan directe en indirecte arbeidsplaatsen door het uit productie nemen van honderden hectare landbouwgrond.

Reactie gemeente

a. Alle relevante onderzoeken die in dit stadium van de planontwikkeling noodzakelijk zijn, zijn uitgevoerd. Voor zover er onderzoeken zijn die nog niet geheel waren afgerond bij publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan, is dit nu wel gebeurd.
   Ten aanzien van de onzekerheid voor de huidige agrarische ondernemers wordt door de gemeente het uitgangspunt gehanteerd van duurzame bedrijfsvoortzetting van de bestaande ondernemers, waarbij een andere locatie niet wordt uitgesloten.

b. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan wordt een aanzienlijk kleiner gedeelte landbouwgrond uit productie genomen. De wijzigingsbevoegdheid naar halfopen landschap is geschrapt. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid voor de golfbaan kan worden opgemerkt dat de gemeente het uitgangspunt van vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat. De gemeente onderkent verder dat ten behoeve van de Westelijke Perkpolder en de nieuwe buitendijkse natuur een aanzienlijk deel van de landbouwgrond uit productie wordt genomen. Zij is echter wel van mening dat dit gebeurt op basis van een zorgvuldige afweging van belangen. Hierbij wordt uitgegaan dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat en dat voor agrariërs in het gebied waar ontwikkelingen zijn gepland wordt gezocht naar een passende oplossing voor een duurzame bedrijfsvoortzetting.

c. De gemeente onderschrijft de opmerking dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat.

d. Ten aanzien van dit punt is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en is meer aandacht besteed aan de landbouw.

e. De gemeente onderschrijft deze opmerking. De toelichting is hierop aangepast.

f. Dit is eveneens het uitgangspunt van de gemeente.

g. De bestemmingsregeling voor de agrarische bedrijven in het gebied rondom de Noordstraat is één-op-één overgenomen van het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord, dat van toepassing is op (globaal) het buitengebied van de voormalige gemeente Hontenisse. Een aantal randvoorwaarden uit het Omgevingsplan zijn niet overgenomen. Het bestemmingsplan Buitengebied Noord is onherroepelijk geworden voordat het Omgevingsplan is vastgesteld. Aangezien wordt uitgegaan van het gelijkheidsbeginsel tussen boeren in het plangebied Perkpolder en de omliggende gebieden, is deze regeling niet aangepast.
h. Zoals onder g is gemeld is de bestemmingsregeling voor de agrarische bedrijven in het betreffende gebied rondom de Noordstraat één-op-één overgenomen van het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord. Het is inderdaad correct dat een aantal randvoorwaarden uit het Omgevingsplan niet zijn overgenomen. Het bestemmingsplan Buitengebied Noord is onherroepelijk geworden voordat het Omgevingsplan is vastgesteld. Aangezien wordt uitgegaan van het gelijkheidsbeginsel tussen boeren in het plangebied Perkpolder en de omliggende gebieden, is deze geldende regeling niet aangepast.
i. De gemeente is van mening dat zorgvuldig wordt omgegaan met de agrarische bedrijven in het plangebied. Indien belanghebbende van mening zijn dat ze schade lijden als gevolg van de planontwikkeling, kan een verzoek voor planschade worden ingediend.
j. Dit is eveneens het uitgangspunt van de gemeente, hoewel de gemeente bij initiatieven van ondernemers aquacultuur wel zal faciliteren. De verplichting tot toepassing van aquacultuur in het plangebied zal vanuit de gemeente niet worden opgelegd.
k. De gemeente is van mening dat de Gebiedsontwikkeling Perkpolder een impuls aan het gebied kan geven en dat de noodzaak voor ingrepen in het landelijk gebied hierdoor onvermijdelijk zijn. Hierbij wordt uitgegaan dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat en dat voor agrariërs in het gebied waar ontwikkelingen zijn gepland wordt gezocht naar een passende oplossing voor een duurzame bedrijfsvoortzetting.
l. Binnen het gebied in de omgeving van de Noordstraat wordt een aantal initiatieven van ondernemers mogelijk gemaakt (door middel van de wijzigingsbevoegdheid voor drie woningen), voor zover deze bekend zijn bij de gemeente. Gezien de omvang van de planontwikkeling is het niet realistisch de beoogde ontwikkelingen te realisering in directe samenwerking of op initiatief van alle betrokkenen. Gezien de risico's is ervoor gekozen met grote marktpartijen samen te werken.
m. Er wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om eventuele verzilting achteraf vast te stellen. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Voor het overige wordt door de gemeente gestreefd naar een optimale waterhuishouding binnen het plangebied, waarbij met alle betrokkenen rekening wordt gehouden. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. De omvang en capaciteit van de kwelsloot wordt afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan.
n. In paragraaf 6.14 is een verantwoording van de verevening opgenomen.
o. Ten aanzien van het wegvallen van de veerverbinding is de opmerking gemaakt dat dit gevolgen heeft gehad voor de werkgelegenheid in het plangebied en dat dit (mede) de aanleiding is geweest voor de planvorming.
   Ten aanzien van het wegvallen van directe en indirecte arbeidsplaatsen door het uit productie nemen van landbouwgrond wordt het verlies zo veel mogelijk beperkt door met alle individuele agrarische ondernemers te zoeken naar compenserende maatregelen. Inzet is om geen arbeidsplaatsen verloren te laten gaan. Door de gebiedsontwikkeling wordt getracht meer economische peilers in het gebied te realiseren om zo aan het gebied een sociaal-economische impuls en perspectief te geven. Overigens blijkt uit de MKBA dat de gebiedsontwikkeling een positief effect heeft op het plangebied, waaronder ten aanzien van de werkgelegenheid. Volgens de MKBA bedraagt verschil tussen 'niets doen' in het projectgebied en de gebiedsontwikkeling volgens het voorkeursalternatief uit de MER (die hier grotendeels wordt aangehouden) circa € 37 miljoen ten gunste van de gebiedsontwikkeling. Met name de nieuwe woningen die zullen worden gerealiseerd, leveren een groot maatschappelijk batig saldo op.

8.3.4. Zeeuwse Milieufederatie (brief 29 januari 2008)

Samenvatting overlegreactie

De ZMF is van mening dat het gebied Perkpolder zich uitstekend leent voor een gebiedsgerichte ontwikkeling met een functiecombinatie op ecologisch en sociaal-economisch vlak. Tevens vormt het plan een waardevolle toevoeging aan de geplande natuurcompensatie voor de 2e verdieping Westerschelde. Ingestemd wordt met in het bestemmingsplan verwerken van het voorkeursalternatief. Gewezen wordt op de volgende onvolkomenheden in MER en voorontwerpbestemmingsplan.

a. Onjuist nulalternatief in MER
De in het MER opgenomen definitie voor het nulalternatief gaat voorbij aan het feit dat er vigerend beleid is voor het plangebied en dat er dus ook bij het niet realiseren van het project veranderingen zullen optreden. Gedoeld wordt op de natuurcompensatie in het kader van de tweede verdieping Westerschelde. Dat vastgestelde beleid wordt in het MER behandeld als integraal onderdeel van het plan Perkpolder, maar zal bij onverhoopt niet doorgaan van het Plan Perkpolder als zelfstandig project gerealiseerd moeten worden.
Bijkomend aspect is dat de referentiesituatie waarmee de projectalternatieven worden vergeleken feitelijk niet juist is en ten aanzien van natuur een te florissant beeld schetsen (in het nulalternatief wordt voorzien in 40 ha nieuw buitendijkse natuur).

b. Natuurboekhouding
De in het plan Perkpolder te ontwikkelen nieuwe natuur kent verschillende oorsprongen en gevraagd wordt om een heldere boekhouding daarvan, in casu een duidelijke toekenning van de 75 hectare buitendijkse natuur en 18 à 20 hectare binnendijkse natuur aan de betreffende beleidskaders.

c. Waarborgen natuurkwaliteit
Gewezen wordt op de volgende 3 omissies in het MER:
- niet duidelijk wordt welke natuurkwaliteit wordt nagestreefd;
- het onderhoud en beheer van de nieuwe natuur is niet gewaarborgd;
- het effect van de golfbaan op de natuur is niet beschreven.

d. Uitvoeringsplanning
Gewezen wordt op het vastgestelde uitvoeringsschema Westerschelde. ZMF kan niet instemmen met een tijdspad waarin de groene onderdelen naar achteren worden geschoven.

e. Duurzaam bouwen
In het bestemmingsplan worden gemist de voorwaarden voor Duurzaam Bouwen en lichtvervuiling.

Reactie gemeente

a. De commissie voor de MER trekt weliswaar terecht de conclusie dat natuurcompensatie voor de tweede verdieping van de Westerschelde verplicht is en bestuurlijk vastligt, zij gaat echter ten onrechte voorbij aan het feit dat in de bestuursovereenkomst niet staat dat deze natuurcompensatie (verplicht) moet plaatsvinden bij Perkpolder. In de bedoelde bestuursovereenkomst is de veerhaven Perkpolder slechts onder voorbehoud opgenomen als buitendijks natuurcompensatieproject. Het voorbehoud houdt in: "in afwachting van de uitkomst van nadere studies naar andere gebruiksmogelijkheden van deze locatie". De uitkomst van de nadere studies naar andere gebruiksmogelijkheden van deze locatie zal dus bepalen of er op de locatie van de veerhaven Perkpolder een buitendijks natuurcompensatieproject kan worden gerealiseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de natuurcompensatie niet op basis van de bedoelde bestuursovereenkomst kan worden aangemerkt als autonome ontwikkeling.

b. Deze opmerking wordt onderschreven. De gevraagde heldere natuurboekhouding is opgesteld (schema) en opgenomen in de plantoelichting (paragraaf 5.5.). Overigens is de binnendijkse natuur als zodanig vervallen.

c. In het MER is verwoord dat de nieuwe buitendijkse natuur die in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder wordt nagestreefd schor en slik omvat, met een zo hoog mogelijke natuurwaarde, passend in het ecosysteem van de Westerschelde.
Het onderhoud en beheer van de nieuwe natuur kan niet binnen een bestemmingsplan worden gewaarborgd. Hiervoor zal door de nieuwe natuurbeheerder een beheersplan worden opgesteld.
De bestemmingsregeling van de golfbaan is aangepast, de totale golfbaan is opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. De effecten van de golfbaan op eventuele natuurwaarden

(en andere aspecten) zullen onderzocht worden in het bij het uitwerkingsplan op te stellen besluit-m.e.r.

d. De gemeente heeft kennis genomen van deze opmerking.
e. Dit zijn geen zaken die in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd.

8.4. Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan en MER

1. Kroon & de Keijzer advocaten (brief 21 januari 2008) (namens cliënten L.A. Verbrugge en J.A. Verbrugge-Verhage, Noordstraat 9, Walsoorden en M.A. Verbrugge, Cloosterstraat 47, Kloosterzande)

Samenvatting reactie (op MER en voorontwerpbestemmingsplan)

a. Cliënten leiden "schaduwschade" door de planontwikkeling en worden in de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf geschaad. Cliënten stellen het college aansprakelijk voor alle schade die cliënten hebben geleden en nog zullen leiden.
b. Er is onvoldoende onderzocht of er ruimte is voor een nieuwe golfbaan. In dat verband wordt ook gewezen op de actuele situatie van de golfbaan in Axel (terugloop leden, exploitatie in gevaar).
c. In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de onderbouwing en de wijze van herstel van het plan in relatie tot de agrarische sector.
d. Onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen van het plan voor de werkgelegenheid zijn.
e. In het bestemmingsplan wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de gevolgen van het plangebied met het MER dat ten behoeve van de nieuwe zeewering zal worden opgesteld.
f. In het bestemmingplan is onvoldoende rekening gehouden met het MER en ook is artikel 7.35 van de Wet Milieubeheer niet juist toegepast. De uitgevoerde plannen en compenserende maatregelen in het MER zijn onvoldoende duidelijk opgenomen in de voorschriften.
g. De planfiguur van deeltijdwoningen is in strijd met het beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen zoals door het ministerie van VROM geformuleerd.
h. Ten onrechte wordt de nulvariant niet in beschouwing genomen als reële variant. Deze variant kan als meest milieuvriendelijk alternatief worden aangemerkt en is financieel haalbaar.
i. Het voorontwerpbestemmingsplan en het MER zijn onzorgvuldig tot stand gekomen (verouderde gegevens, ontbreken van gegevens, onjuistheid gegevens).
j. Ten aanzien van het planMER ontbreekt de passende beoordeling.
k. In het MER is onvoldoende rekening gehouden met de effecten van de plannen voor de flora en fauna in het gebied en het Natura 2000-gebied de Westerschelde. In dat verband wordt gewezen op de aspecten lichthinder, gevaarlijke stoffen, externe veiligheid, de kerncentrale Doel.
l. In m.e.r. en bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan de effecten van scheepvaartgeluid en stankhinder van schepen. Ten aanzien van bodemkwaliteit is slechts zeer beperkt onderzoek gedaan.
m. Met betrekking tot archeologie is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van grafheuvels en andere potentiële waardevolle locaties voor verder archeologisch onderzoek.
n. De effecten van het plan inzake luchtkwaliteit zijn onvoldoende in beeld gebracht.
o. Anders dan in MER en bestemmingsplan wordt geconcludeerd, is er geen sprake van marktverzadiging binnen de agrarische sector, maar is de levensvatbaarheid van de agrarische bedrijven voor de toekomst gewaarborgd.
p. De beoogde ontwikkelingen waaronder de zoutwaterinlaat zullen tot gevolg hebben dat de bestaande zoetwaterbellen zich kunnen gaan verplaatsen. Hierdoor kan grote schade voor de agrariërs in het gebied ontstaan.

Overwegingen

a. De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen.
b. De golfbaan is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan. Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, moet de haalbaarheid hiervan zijn aangetoond.

Overigens is de situatie in Axel niet geheel vergelijkbaar met de (toekomstige) situatie in Perkpolder, aangezien in Perkpolder nieuwe woningen aan de golfbaan worden gebouwd. Beide ontwikkelingen hebben een versterkende invloed op elkaar: de aanwezigheid van de golfbaan maakt de woningen voor een bredere markt aantrekkelijk en door de ontwikkeling van de woningen wordt een bredere markt voor de golfbaan gecreëerd.

c. Voor agrariërs in het gebied wordt uitgegaan dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat en dat waar ontwikkelingen zijn gepland wordt gezocht naar een passende oplossing voor een duurzame bedrijfsvoortzetting.

d. Ten aanzien van de afname van de werkgelegenheid wordt verwezen naar het hierboven genoemde punt, waarbij wordt uitgegaan van vrijwilligheid bij grondafstand. Het uit productie nemen van de landbouwgronden wordt zo veel mogelijk tegengegaan. Binnen de bestaande ondernemingen gaan geen arbeidsplaatsen verloren. Door de gebiedsontwikkeling wordt getracht meer economische peilers in het gebied te realiseren om zo aan het gebied een sociaal-economische impuls en perspectief te geven. Voor het overige hebben de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden geregeld geen negatieve invloeden op de werkgelegenheid.

e. In het MER is ingegaan op het nieuwe tracé van de waterkering. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. De daadwerkelijke verlegging wordt geregeld in het dijkverleggingsplan (artikel 7 Wet op de waterkering), waarvoor een separaat MER opgesteld dient te worden. In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin wordt geregeld dat de bres pas mag worden aangelegd nadat de veiligheid van het achterliggend gebied is gewaarborgd. Dit houdt onder andere in dat het MER moet zijn opgesteld. Daarom hoeft dit MER nog niet te zijn uitgevoerd bij vaststelling van dit bestemmingsplan.

f. De maatregelen die genomen dienen te worden (pagina 145 van het MER) zijn overgenomen in het bestemmingsplan, voor zover het zaken betreft die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Zaken die niet rechtstreeks in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, worden via een apart spoor veilig gesteld. Gedoeld wordt op de betredingsregeling (in voorbereiding bij de provincie) voor delen van de zandplaten, de drainage op de golfbaan, het grondverzet en het verwijderen van de restanten van de N689 (deze aspecten kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar worden bij de uitvoering geregeld).

g. Deeltijdwoningen vallen onder een andere vorm van wonen dan recreatiewoningen en zijn daarom geen onderdeel van het beleid van het ministerie van VROM inzake permanente bewoning van recreatiewoningen. Deeltijdwoningen moeten worden beschouwd als 'normale' permanente woningen. Hierop wordt beleidsmatig dan ook aangesloten.

h. De gemeente acht de nulvariant geen reële variant, aangezien binnen deze variant de in onbruik geraakte infrastructuur behouden blijft, wat als een ongewenste situatie wordt gezien.

i. De gemeente is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan en het MER met de grootste zorgvuldigheid zijn opgesteld. Een aantal gegevens was bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan echter nog niet beschikbaar. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld.

j. Op pagina 31 van het MER is aangegeven dat de passende beoordeling niet vooruitlopend op het MER kon worden uitgevoerd, aangezien lange tijd geen duidelijkheid bestond over de definitieve en exacte inhoud van de diverse initiatieven en de omvang ervan. De passende beoordeling is daarom als onderdeel van het MER opgenomen in paragraaf 6.7.2 (Beïnvloeding of aantasting Natura 2000-gebied) op pagina 115 van het MER.

k. In paragraaf 6.7.2 en 6.7.3 van het MER is voldoende rekening gehouden met de effecten van de plannen op respectievelijk het Natura 2000-gebied de Westerschelde en de flora en fauna in het gebied. Verder wordt in paragraaf 6.12.2 ingegaan op de aspecten externe veiligheid en gevaarlijke stoffen. Met de kerncentrale Doel behoeft geen rekening te worden gehouden, aangezien het plangebied zich buiten het invloedsgebied van de kerncentrale bevindt.
Voor het aspect lichthinder gaat het met name om de lichtuitstraling op de Westerschelde. Voor de planontwikkeling is dit met name in het Hart van Perkpolder van belang. Door de hoge ligging is lichtvervuiling richting omliggende gebieden mogelijk. In het MER is aangegeven dat sprake moet zijn van aangepaste verlichting om de lichthinder zo veel mogelijk tegen te gaan. Hiermee wordt bij de inrichting van het gebied Hart van Perkpolder zoveel mogelijk rekening gehouden, waarbij er een goede balans tussen duurzaamheid en sociale veiligheid dient te worden gewaarborgd.

l. Het aspect geluidhinder door schepen is opgenomen in het MER in paragraaf 4.11.1 op pagina 69. Hieruit blijkt dat alle geluidgevoelige bestemmingen (i.c. woningen) buiten de 50 dB(A) contour scheepvaart Westerschelde ligt.
Ten aanzien van bodemkwaliteit is historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in de toelichting opgenomen. Uit het historisch bodemonderzoek is gebleken dat aanvullend (veld)onderzoek niet noodzakelijk is.

m. Het ontwerpbestemmingsplan is op delen aangepast, waardoor geen ontwikkelingen meer in het archeologisch waardevol gebied zijn voorzien. In het bestemmingsplan zijn de paragraven 3.1 en 6.2 aangepast op de genoemde archeologische waarden.

n. In het MER is aandacht besteed aan het onderdeel luchtkwaliteit. Het Besluit luchtkwaliteit 2005, waaraan binnen het MER is getoetst, is echter vervangen door de Wet luchtkwaliteit. Paragraaf 6.9 is op deze ontwikkeling aangepast.

o. De plantoelichting is op dit onderwerp op delen aangepast. Verder wordt (nogmaals) benadrukt dat voor agrariërs in het gebied uit wordt gegaan dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat en dat waar ontwikkelingen zijn gepland wordt gezocht naar een passende oplossing voor een duurzame bedrijfsvoortzetting.

p. Indien een zoutwaterdoorlaat wordt gerealiseerd, worden kwelsloten aangelegd om te voorkomen dat de bestaande zoetwaterbellen zich gaan verplaatsen. Om inzichtelijk te maken dat deze verplaatsing zich inderdaad niet voordoet, wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij eventueel noodzakelijke doorspoeling of helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de doorlaat wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd.

2. M. Philipsen-Hermans en N. Philipsen, Kalverdijk 5, Walsoorden (brief 24 januari 2008)
(mede ondertekend door A.H. Dieleman, M. van Kampen, P.H. Zwueste, R.K. Franken)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)

a. Economische onderbouwing
Bij een project met een dergelijke ruimtelijke omvang en verstrekkende gevolgen voor inwoners, bedrijven en landschap zowel binnen als buiten het plangebied is een solide financiële onderbouwing noodzakelijk. Voor het project Perkpolder is deze onderbouwing beperkt gebleven tot een Kentallen Maatschappelijke Kosten Baten Analyse. Daarmee ontbreekt de noodzakelijke financiële onderbouwing hetgeen kan leiden tot grote financiële risico's en de gemeente Hulst kan die er wegens geringe draagkracht onmogelijk bij hebben. Als ook de noodzaak niet kan worden aangegeven, geeft dit ruimte tot twijfels over de werkelijke doelstellingen van het plan Perkpolder.

b. Natuurcompensatie
Indien vanwege de juridische onuitvoerbaarheid de primaire waterkering niet aangepast kan worden valt één van de dragers van het plan weg namelijk de natuurcompensatie.

c. Jachthaven
De realisatie van de jachthaven is hoogst onzeker vanwege:
- de risico's met betrekking tot nautische veiligheid en de forse, ingrijpende en kostbare maatregelen die in dat verband getroffen moeten worden;
- de nadelige effecten op natuurwaarden: verstoring van zeehonden en vogels op de platen bij en in Saeftinghe.

d. Golfbaan
Met betrekking tot de aanleg van de golfbaan is een belangenafweging op basis van "harde" gegevens gewenst. De in het plan opgenomen onderbouwing bestaat slechts uit een "standaard" motivatie met betrekking tot de groeiende golfsport en toenemende vraag naar golfbanen. Gevraagd wordt om een onderbouwing waaruit de behoefte van een golfterrein op de locatie blijkt en die voldoende informatie verschaft over de inrichting van de golfbaan, de gewenste bebouwing en de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.

e. Zoute kwel

De bescherming van landbouwgrond tegen zoute kwel hangt af van het al dan niet realiseren van een kwelsloot in casu het verkrijgen van de daarvoor benodigde gronden. Inspreker geeft daarbij aan geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een kwelsloot op het perceel Kalverdijk 5 in verband met aantasting van woongenot en verwachte verzilting van tuin.

f. Afvalwater
De toename van ruim 500 woningen in het plangebied vereist een uitgewerkt plan waarin een oplossing van het afvalwater wordt geboden.

Overwegingen

a. Een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen.
b. In deze fase zijn er geen redenen om aan te nemen dat de primaire waterkering juridisch onuitvoerbaar is.
c. De door inspreker genoemde aspecten met betrekking tot onzekerheid voor de realisatie van de jachthaven zijn in het MER aan bod gekomen in paragraven 6.12.3 (Nautische veiligheid). De nadelige effecten op de zeehonden en vogels in Saeftinghe wordt tegengegaan door een betredingsverbod dat thans voor dit gebied geldt. De nadelige effecten op de zeehonden en vogels op zandplaten in de omgeving van Saeftinghe wordt tegengegaan door het instellen van een betredingsverbod aldaar (in voorbereiding bij de provincie voor de gehele Westerschelde). Eventuele negatieve effecten op zeehonden en vogels in het overig gebied (vaargeulen) zijn nihil.
d. Het golfterrein is binnen het ontwerpbestemmingsplan als een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal de uitvoerbaarheid van de golfbaan aangetoond moeten worden.
e. Ten aanzien van de kwelsloot is het uitgangspunt van de gemeente dat dit niet door de tuin van insprekers wordt aangelegd. In overleg met de insprekers wordt naar een passende oplossing gezocht. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de doorlaat wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Verder wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om de zoute kwel (ook in de tuin van inspreker) te monitoren. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.
f. In paragraaf 6.5.6 van het MER wordt ingegaan op de verwerking van afvalwater. Deze paragraaf is integraal overgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan als onderdeel van de waterparagraaf. Het waterschap stemt met deze waterparagraaf in. De gemeente is hiermee van oordeel dat het onderwerp afvalwater voldoende is behandeld.

3. Philipsen, Kalverdijk 5, Walsoorden (brief 24 januari 2008)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)

a. Economische onderbouwing
Bij een project met een dergelijke ruimtelijke omvang en verstrekkende gevolgen voor inwoners, bedrijven en landschap zowel binnen als buiten het plangebied is een solide financiële onderbouwing noodzakelijk. Voor het project Perkpolder is deze onderbouwing beperkt gebleven tot een Kentallen Maatschappelijke Kosten Baten Analyse. Daarmee ontbreekt de noodzakelijke financiële onderbouwing hetgeen kan leiden tot grote financiële risico's en de gemeente Hulst kan die er wegens geringe draagkracht onmogelijk bij hebben. Als ook de noodzaak niet kan worden aangegeven, geeft dit ruimte tot twijfels over de werkelijke doelstellingen van het plan Perkpolder.
b. Natuurcompensatie
Indien vanwege de juridische onuitvoerbaarheid de primaire waterkering niet aangepast kan worden valt één van de dragers van het plan weg namelijk de natuurcompensatie.
c. Jachthaven
De realisatie van de jachthaven is hoogst onzeker vanwege:
- de risico's met betrekking tot nautische veiligheid en de forse, ingrijpende en kostbare maatregelen die in dat verband getroffen moeten worden;

- de nadelige effecten op natuurwaarden: verstoring van zeehonden en vogels op de platen bij en in Saeftinghe.

d. Golfbaan
Met betrekking tot de aanleg van de golfbaan is een belangenafweging op basis van "harde" gegevens gewenst. De in het plan opgenomen onderbouwing bestaat slechts uit een "standaard" motivatie met betrekking tot de groeiende golfsport en toenemende vraag naar golfbanen. Gevraagd wordt om een onderbouwing waaruit de behoefte van een golfterrein op de locatie blijkt en die voldoende informatie verschaft over de inrichting van de golfbaan, de gewenste bebouwing en de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.

e. Zoute kwel
De bescherming van landbouwgrond tegen zoute kwel hangt af van het al dan niet realiseren van een kwelsloot in casu het verkrijgen van de daarvoor benodigde gronden. Inspreker geeft daarbij aan geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een kwelsloot op het perceel Kalverdijk 5 in verband met aantasting van woongenot en verwachte verzilting van tuin.

f. Afvalwater
De toename van ruim 500 woningen in het plangebied vereist een uitgewerkt plan waarin een oplossing van het afvalwater wordt geboden.

Overwegingen

a. Een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen (paragraaf 6.13).
b. In deze fase zijn er geen redenen aan te nemen dat de primaire waterkering juridisch onuitvoerbaar is.
c. Genoemde aspecten die door inspreker naar voren worden gebracht met betrekking tot onzekerheid voor de realisatie van de jachthaven zijn in het MER aan bod gekomen in paragraven 6.12.3 (Nautische veiligheid). De nadelige effecten op de zeehonden en vogels in Saeftinghe wordt tegengegaan door een betredingsverbod dat thans voor dit gebied geld. De nadelige effecten op de zeehonden en vogels op zandplaten in de omgeving van Saeftinghe wordt tegengegaan door het instellen van een betredingsverbod aldaar. Eventuele negatieve effecten op zeehonden en vogels in het overig gebied (vaargeulen) zijn nihil.
d. Het golfterrein is binnen het ontwerpbestemmingsplan als een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal de uitvoerbaarheid van de golfbaan aangetoond dienen te worden.
e. Ten aanzien van de kwelsloot is het uitgangspunt van de gemeente dat dit niet door de tuin van insprekers wordt aangelegd. In overleg met de insprekers wordt naar een passende oplossing gezocht. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Verder wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om de zoute kwel (ook in de tuin van inspreker) te monitoren. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.
f. In paragraaf 6.5.6 van het MER wordt ingegaan op de verwerking van afvalwater. Deze paragraaf is integraal overgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan als onderdeel van de waterparagraaf. Het waterschap stemt met deze waterparagraaf in. De gemeente is hiermee van oordeel dat het onderwerp afvalwater voldoende is behandeld.

4. P. Dieleman, Aalscholver 15, Terneuzen (brief 28 januari 2008)
Samenvatting reactie (op MER)

a. Landbouw
Vraagtekens worden geplaatst bij het in het MER geschetste sombere beeld van de situatie in het plan- en studiegebied. De belangenvereniging grondgebruikers Plan Perkpolder willen hun agrarische bedrijf continueren en spreken van een intensief akkerbouwgebied met goed renderende bedrijven. De wereldvoedselsituatie is in de afgelopen tijd drama-

tisch veranderd met als gevolg de rentabiliteit van de landbouwbedrijven alleen maar is toegenomen. Gevraagd wordt om een bijstelling van de visie op de landbouw.

b. Maatschappelijk draagvlak
Door het plan gaat 250 hectare landbouwgrond verloren, waarvan 75 hectare voor buitendijkse natuur, 20 hectare voor binnendijkse natuur en 10 hectare voor nieuwe zeewering. Feitelijk wordt de hele Westelijke Perkpolder (110 hectare) ontpolderd omdat in deze polder zout zeewater wordt binnengelaten.
Het maatschappelijk draagvlak onder de bevolking voor ontpoldering is echter onvoldoende.

c. Recreatie
Het studiegebied is nu aantrekkelijk voor dagrecreatie. In plaats van versterking dreigt met het plan Perkpolder een afbraak van deze dagrecreatieve functie: geen verbreding strand, geen fietsvoorzieningen aan buitenzijde zeedijk, het (mogelijk) verbieden van het betreden van de dijk. Ook de deeltijdwoningen in de Westelijke Perkpolder in plaats van recreatiewoningen zullen bijdragen aan de wens om dag- en weekendrecreatie vlak in de buurt tegen te gaan.

d. Woningen, hotel, golfbaan
Door uitsluitend te voorzien in permanente en deeltijdwoningen is er nog maar weinig economische impuls voor de regio te verwachten. In relatie tot recente berichten over aanbodoverschot van woningen en de ontwikkeling van meerdere projecten in West Zeeuws-Vlaanderen vraagt inspreker zich af aan wie en of de maximaal 500 woningen in het plan verkocht worden.
Een manco van de Haalbaarheidsstudie is dat er niet uit blijkt of er onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid van het verkrijgen van Europese subsidies.

e. Maatschappelijke Kosten- en Batenanalyse
De waarde van de uitgevoerde MKBA wordt betwijfeld. De MKBA is door de vele veronderstellingen, aannames en kengetallen onvoldoende om de wenselijkheid van het plan daarop te baseren.

Overwegingen

a. De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen.

b. De stelling dat de Westelijke Perkpolder wordt ontpolderd, is niet juist. De mogelijkheid bestaat een doorlaat te realiseren (via een wijzigingsbevoegdheid) om in de Westelijke Perkpolder een watersysteem met een zout karakter te creëren. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Ten aanzien van de realisering van buitendijkse natuur in het oostelijk gedeelte van het plangebied, is de gemeente van mening dat hiervoor in combinatie met de andere te realiseren functies binnen de Gebiedsontwikkeling Perkpolder voldoende draagvlak bestaat.

c. In een deel van de Westelijke Perkpolder wordt een aantrekkelijk groen gebied ontwikkeld dat uitermate geschikt is voor dagrecreatie (zowel door de week als in het weekend). Het strand is buiten het plangebied gehouden, omdat nog onduidelijkheid bestaat over de precieze ontwikkelingen die met het strand zijn voorzien. Binnen de bestemming Waterstaat is recreatief medegebruik mogelijk. De gemeente is voornemens het bestaande fietspad aan de buitenzijde van de dijk te blijven handhaven. Van een betredingsverbod voor de dijken is geen sprake. Recreatief medegebruik van de dijken is namelijk mogelijk.

d. Door het voorzien in permanente en deeltijdwoningen is juist meer economische impuls te verwachten dan wanneer slechts wordt voorzien in recreatiewoningen. (Permanente) inwoners van een gebied geven gemiddeld per jaar ter plekke meer uit dan recreanten.
De gemeente streeft ernaar Europese subsidies aan te wenden.

e. Een nadere onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen (paragraaf 6.13).

5. F. Dobbelaar, Clingedijk 2, Sint Jansteen

Samenvatting reactie (mondelinge reactie 15 maart 2008 op MER)

a. Waarom in plaats van bres niet gekozen voor doorlaatmiddel? Is de bres getest door waterloopkundig laboratorium? Is de veiligheid voor Zeeuws-Vlamingen gewaarborgd?
b. Wat gebeurt er als plan financieel niet haalbaar blijkt? Worden dan alleen onderdelen uitgevoerd?
c. Wordt er per plandeel uitgevoerd?
d. Met betrekking tot de natuurontwikkeling in de Westelijke Perkpolder wordt getwijfeld aan de capaciteit van de aan te leggen kwelsloot. Wordt zoute kwel wel voldoende afgevoerd; is de schadeloosstelling mogelijk bij schade door zoute kwel?

Overwegingen

a. Een doorlaatmiddel is slechts van toepassing indien sporadische toelating van (zout) water is beoogd. Dit gaat voorbij aan het natuurontwikkelingsdoel dat in dit gebied is voorzien. Realisatie van de bres is in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt via een aanlegvergunningstelsel (artikel 14.3 in de voorschriften). Hierin is geregeld dat een bres alleen is te realiseren indien (onder andere) de veiligheid van de betreffende en omliggende gronden is gewaarborgd. De veiligheid in het achterland is gewaarborgd, doordat een nieuwe primaire zeedijk om het gebied wordt aangelegd.
b. Die mogelijkheid bestaat. Mocht dit het geval blijken, dan ontstaat er een geheel nieuwe situatie, waardoor er een nieuwe afweging zal plaatsvinden. Maar uit onderzoek blijkt dat het plan financieel haalbaar/uitvoerbaar is.
c. De fasering van de uitvoering van de plannen is nog niet bekend.
d. Voor de bepaling van de capaciteit van de kwelsloot is hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de omvang en capaciteit van de toekomstige kwelsloot voldoende is om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt slecht incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Verder wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om de zoute kwel (ook in de tuin van inspreker) te monitoren. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Mocht uit dit monitorsysteem blijken dat de capaciteit van de kwelsloten toch niet afdoende zijn, kunnen eventuele schadeclaimes bij de gemeente worden ingediend.

6. Fractie Algemeen Belang Groot Hulst (ongedateerd, binnengekomen 29 januari 2008)

Door de fractie worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen geplaatst.

a. Bres van 400 meter. Waar, hoe en in welke waterloopkundig laboratorium is dit getest?
b. Waar komt de 35 hectare natuurcompensatie in de Westelijke Perkpolder (bovenop de reeds vastgelegde 40 hectare) ineens vandaan?
c. Bij uitvoering van het plan zonder strand, gaat er grote meerwaarde verloren.
d. Gepleit wordt om het buitendijkse natuurgebied (beperkt) toegankelijk te maken voor het publiek (vergelijkbaar met Saeftinghe).
e. Van recreatiewoningen is in het plan geheel geen sprake meer. Voorgesteld wordt om minimaal een combinatie te maken van deeltijd- en recreatiewoningen.
f. Geen begrip voor het toestaan van hoogbouw op het voormalig veerplein. Dit gaat ten koste van de exclusiviteit van de locatie.
g. Is er in de omliggende regio's ooit een gedegen onderzoek gedaan naar de behoefte van een opzet zoals in plan Perkpolder beoogd?
h. De absoluut noodzakelijke financiële onderbouwing ontbreekt tot op heden.
i. Afgewacht moet worden of de aan te leggen kwelsloot voldoende zal zijn om verzilting tegen te gaan. Hoe wordt de zoute kwel uit de sloot verwijderd? Wat zijn de gevolgen van het beregenen van de golfbaan met water uit de zoetwaterbel voor toetreding van zoute kwel? Bij aantoonbare schade door zoute kwel dient voorzien te worden in een voldoende schadeloosstelling.

j. Omdat in het plan sprake is van stilstaande, brakke tot zoete wateren wordt gevreesd voor een sterke toename van muggen.
k. Noodzaakt de toename van verkeershinder niet tot denken aan een rondweg bij Kuitaart?
l. Meer verkeer leidt tot meer geluidshinder en uitstoot van schadelijke stoffen.

Overwegingen

a. Realisatie van de bres is in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt via een aanlegvergunningstelsel (artikel 14.3 in de voorschriften). Hierin is geregeld dat een bres alleen is te realiseren indien (onder andere) de veiligheid van de betreffende en omliggende gronden is gewaarborgd. Het testen van de bres is dus uitgesteld tot een later stadium.
b. De 35 hectare natuur die wordt ontwikkeld is niet primair bedoeld als natuurcompensatie, maar als ontwikkeling om het gebied een impuls te geven aan natuurontwikkeling.
c. Het strand is buiten het plangebied gehouden, vanwege zwaarwegende milieuaspecten.
d. De toekomstige buitendijkse natuur in het plangebied zal niet of beperkt toegankelijk zijn. Aan de randen worden overigens wel recreatieve voorzieningen gerealiseerd.
e. Gebleken is dat realisering van recreatiewoningen in het gebied financieel niet haalbaar is. (Deeltijd)wonen geeft een grotere impuls aan het gebied dan recreatie (meer bestedingen ter plekke) en de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het gebied kan hiermee worden gerealiseerd. Daarnaast wordt aangesloten bij het Omgevingsplan, waarin wordt aangegeven dat recreatiewoningen collectief moeten worden beheerd. Dit kan hier niet rendabel worden gerealiseerd.
f. Er is kennis genomen van de opmerking. De gemeente is juist van mening dat de beoogde ruimtelijke plan- en bebouwingsopzet de exclusiviteit van de locatie verhoogd.
g. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid is aangetoond. Aanvullend onderzoek wordt daarom door de gemeente niet nuttig of noodzakelijk gevonden.
h. Deze is opgenomen in de toelichting (paragraaf 6.13).
i. Voor de bepaling van de capaciteit van de kwelsloot is hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de omvang en capaciteit van de toekomstige kwelsloot voldoende is om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Het water uit de kwelsloten zal worden afgevoerd, waarbij het zoutwatersysteem gescheiden blijft van het zoetwatersysteem. In de wijzigingsbevoegdheid voor realisering van de golfbaan is opgenomen dat de toepassing hiervan geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mag inhouden. Hierdoor moet zijn aangetoond dat door realisering van de golfbaan (en de benodigde beregening) geen zoute kwel naar de omliggende agrarisch percelen kan ontstaan. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Verder wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om de zoute kwel (ook in de tuin van inspreker) te monitoren. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Mocht uit dit monitorsysteem blijken dat de capaciteit van de kwelsloten toch niet afdoende zijn, kunnen eventuele schadeclaimes bij de gemeente worden ingediend.
j. Er wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig en gezond watersysteem, waarbij sprake zal zijn voor doorspoeling (indien dit noodzakelijk blijkt), zonder stilstaand water. De angst voor sterke toename van muggen is hierdoor ongegrond.
k. De verkeersbewegingen (ter hoogte van Kuitaart) zullen groter zijn dan in de huidige situatie het geval is, maar zullen nog steeds kleiner blijven in vergelijking met de periode dat de veerdienst Kruiningen-Perkpolder in dienst was. De gemeente ziet daarom geen reden voor het aanleggen van een rondweg bij Kuitaart.
l. De gemeente onderschrijft de opmerking van inspreker en geeft aan dat daarom onderzoek is uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (paragraaf 6.11.2 MER) en luchtkwaliteit (paragraaf 6.11.4 MER). Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het MER verouderd, aangezien het Besluit luchtkwaliteit 2005 is vervangen door de Wet luchtkwaliteit. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

7. Pachtersvereniging van Staatsgronden in Zeeuws-Vlaanderen, Koningdijk 19, Ossenisse (brief januari 2008)

Samenvatting reactie (op MER en voorontwerpbestemmingsplan)

a. Ten onrechte wordt de situatie in de landbouw als tanende en niet-economisch verantwoord afgeschilderd. Marktwerking heeft juist het laatste jaar laten zien hoe belangrijk voedselproductie is en wat dit tot gevolg heeft op de prijsontwikkeling.
b. De zorg voor bedrijfshoofden op leeftijd en bedrijfsopvolging is onterecht. Verzocht wordt de tekstgedeelten aan te passen.
c. Er wordt van uit gegaan dat bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsorganisatie en -voering.
d. Er wordt vanuit gegaan dat randvoorwaarden uit het Omgevingsplan zijn overgenomen wat betreft agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zoals bouwblok, bedrijfsuitbreiding en bouwen, intensieve veehouderij, nieuwe economische dragers.

<u>Grondafstand</u>

e. Er is onvoldoende stilgestaan en onderzoek gedaan naar alternatieven voor de betrokken agrarische bedrijven. In dat verband wordt gewezen op het vermelde in het Omgevingsplan inzake herstel bij ingrepen in het landelijk gebied die nadelig zijn voor de agrarische productiestructuur.
f. Gepleit wordt voor een compensatie ten laste van agrarische stimuleringsprojecten voor de regio.

<u>Waterhuishouding</u>

g. Er wordt vanuit gegaan dat de beheersing van peilen en afvoernormen gehandhaafd blijft dan wel verder wordt geoptimaliseerd.
h. Om eventuele verzilting van gronden achteraf vast te kunnen stellen, is het vastleggen van de oorspronkelijke situatie noodzakelijk in combinatie met een langjarig monitorsysteem.
i. Aanwezige bronnen voor het winnen van landbouwwater dienen behouden te blijven.

<u>Verevening</u>

j. Gevraagd wordt om meer zicht op de verevening voor het plan Perkpolder.

<u>Golfbaan</u>

k. Er wordt vanuit gegaan dat tussen een golfbaan en een agrarische bestemming een veiligheidszone wordt gehanteerd.

Overwegingen

a. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerking.
b. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerking.
c. Dit is eveneens het uitgangspunt van de gemeente.
d. De bestemmingsregeling voor de agrarische bedrijven in het gebied rondom de Noordstraat is één-op-één overgenomen van het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord. Het is inderdaad correct dat een aantal randvoorwaarden uit het Omgevingsplan niet zijn overgenomen. Het bestemmingsplan Buitengebied Noord is onherroepelijk geworden voordat het Omgevingsplan is vastgesteld. Aangezien wordt uitgegaan van het gelijkheidsbeginsel tussen boeren in het plangebied Perkpolder en de omliggende gebieden, is deze regeling niet aangepast.
e. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat bij de planontwikkeling en is in (verregaand stadium van) onderhandeling over de grondafstand met de diverse betrokken agrariërs. Bij elke individuele agrariër wordt nagegaan op welke wijze deze kan worden gecompenseerd.
f. De gemeente heeft kennisgenomen van deze opmerking.
g. Dit is uitgangspunt bij de planontwikkeling.
h. Er wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.
i. Dit is eveneens uitgangspunt van de gemeente.
j. In paragraaf 6.14 is een verantwoording van de verevening opgenomen.
k. Deze veiligheidszone wordt gehanteerd indien de golfbaan wordt aangelegd.

8. E. Menu, Oostdijk 2, Ossenisse (brief 26 januari 2008)
Samenvatting reactie (op MER en voorontwerpbestemmingsplan)

a. De ontwikkeling van de golfbaan mag niet leiden tot overlast. Gevraagd wordt om een ruime zone tussen golfbaan en agrarische grond. Gewezen wordt op het risico dat golfballen in het gehakselde kuilvoer komen.
b. Er mag geen sprake zijn van planologische schaduwwerking als gevolg van het realiseren van huizenbouw en planonderdelen.

Overwegingen

a. Er wordt een veiligheidszone gehanteerd bij aanleg van de golfbaan.
b. Dit is eveneens het uitgangspunt van de gemeente.

9. DAS rechtsbijstand (brief 28 januari 2008)
(namens E.L.H.A.M. Menu, Oostdijk 2, Ossenisse)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan en MER)

Van het melkveebedrijf van cliënt valt 6,5 ha binnen het plangebied. Dit heeft grote consequenties voor het melkveebedrijf. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen die het plan heeft voor het bedrijf.

Overwegingen

De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen.

10. A.A.M. de Kock, Drogendijk 8, Walsoorden (brief 27-01-2008)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan en MER)

a. Het bedrijf van inspreker mag niet beperkt worden in bedrijfsorganisatie en bedrijfsvoering. Er mag geen sprake zijn van planologische schaduwwerking.
b. Voor inspreker is het onduidelijk wat het plan voor zijn bedrijf betekent c.q. waar hij aan toe is.
c. De argumentatie om de huidige bedrijfsvoering te wijzigen naar andere vormen (bijvoorbeeld recreatie) zijn uit de lucht gegrepen en niet uitvoerbaar.
d. Door het inlaten van zout water worden de bronnen voor het winnen van landbouwwater en drinkwater voor dieren ernstig bedreigd.
e. Er is onvoldoende stilgestaan en onderzoek gedaan naar alternatieve vormen van grondafstand.
f. In de planontwikkeling wordt gemist de mogelijkheid van realisatie door inspreker dan wel in samenwerking met betrokken partijen.

Overwegingen

a. De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen.
b. De gronden van de inspreker vallen buiten de planontwikkeling Perkpolder. De enige ontwikkeling die mogelijk is, zijn de nieuwe economische dragers, maar alleen op initiatief van de ondernemer.
c. Eventuele toepassing van nieuwe economische dragers worden door de gemeente slechts gefaciliteerd.
d. Indien een zoutwaterdoorlaat wordt gerealiseerd, worden kwelsloten aangelegd om te voorkomen dat de waterbronnen worden bedreigd. Om inzichtelijk te maken dat deze bedreiging zich inderdaad niet voordoet, wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij eventueel noodzakelijke doorspoeling of helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpol-

der te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd.

e. Verwezen wordt naar punt a. waarin is aangegeven dat vrijwilligheid bij grondafstand voorop staat voor de gemeente.

f. Binnen het gebied in de omgeving van de Noordstraat wordt een aantal initiatieven van ondernemers mogelijk gemaakt, voor zover deze bekend zijn bij de gemeente. Gezien de omvang van de planontwikkeling is het niet realistisch de beoogde ontwikkelingen te realisering in directe samenwerking of op initiatief van alle betrokkenen. Gezien de risico's is ervoor gekozen met grotere marktpartijen samen te werken.

11. DAS rechtsbijstand (brief 28 januari 2008)
(namens A.A.M. de Kock V.O.F., Walsoorden)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan en MER)

De gebiedsontwikkeling vormt een bedreiging voor het voortbestaan van het varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf van cliënt: plangebied ligt op 100 meter van het bedrijf en 2,7 ha is gelegen binnen het plangebied.

Overwegingen

Op de gronden van inspreker lag in het voorontwerpbestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid voor het aanleggen van een halfopen landschap. Deze wijzigingsbevoegdheid is van de plankaart afgehaald. De gemeente is van mening dat de gebiedsontwikkeling geen bedreiging vormt voor het voortbestaan van het bedrijf.

12. Achmea Rechtsbijstand (brief 24 januari 2008)
(namens R.M.R. de Nijs, Noordstraat 1, Walsoorden)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)

Het gehele bedrijf van cliënt valt in het gebied Perkpolder (41 ha). In dat kader wordt het volgende onder de aandacht gebracht.

a. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor het gebied.

b. Uit het bestemmingsplan en het MER is niet af te leiden of de belangen van de agrarische bedrijven in het gebied op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Deze afweging kan pas worden gemaakt als alle bedrijfsbelangen in beeld zijn gebracht en de toekomstplannen van de bedrijven een volwaardige rol daarin krijgen.

c. Als gevolg van de plannen bestaat er een grote onzekerheid over de toekomst van het bedrijf. Gevraagd wordt om duidelijkheid over de plannen voor de bedrijfslocatie.

d. Inspreker onderschrijft de inspraakreactie van de ZLTO.

Overwegingen

a. Een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen (paragraaf 6.13).

b. De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen.

c. Verwezen wordt naar de overweging onder b.

d. De gemeente neemt kennis van deze opmerking.

13. P.J.M. de Nijs, Kalverdijk 6, Walsoorden (brief 25 januari 2008)
Samenvatting reactie (op MER en voorontwerpbestemmingsplan)

Geeft aan de overlegreactie van de ZLTO volledig te onderschrijven. In aanvulling daarop worden nog de volgende bezwaren tegen het plan genoemd.

a. De onkruiddruk (onder andere distels) en ongedierte (onder andere ratten en ongewenst gevogelte), alsmede de te verwachten verzilting, zullen een negatief effect hebben op de exploitatie van het landbouwbedrijf van inspreker.

b. Zorgen worden uitgesproken over de mogelijke verzilting naar omringende agrarische gronden. Bezwaar wordt aangetekend tegen aanleg van de kwelsloot onderlangs de Doorndijk. Deze sloot was in de eerdere planvorming niet opgenomen en vormt een directe aantasting van de huiskavel. Om eventuele verzilting van gronden achteraf vast te kunnen stellen is vastleggen van de oorspronkelijke situatie in combinatie met een monitoringssysteem noodzakelijk.
c. Aanwezige bronnen voor het winnen van landbouwwater dienen behouden te blijven en ook van die bronnen moet de waterkwaliteit voor toekomstig gebruik geborgd worden.
d. Gewezen wordt op de situatie dat tijdens uitvoering van werkzaamheden mogelijk forse hoeveelheden grond/ zand worden aangevoerd met een hoog volume aan zout water, waarbij bij depotvorming en/of terreinophoging dit zoute water bovengronds kan afstromen naar het oppervlaktewater.
e. Verzocht wordt om aan te geven of er zoutschade is te verwachten als gevolg van zoute spray door wijziging van kustwaterlijnen en instroombekkens.
f. De ontwikkeling van de golfbaan mag niet leiden tot overlast voor het aanliggende (agrarisch)grondgebruik. Gevraagd wordt om een ruime zone tussen golfbaan en agrarische grond.
g. Verzocht wordt om aan te geven of er regelingen zijn om nadelen als gevolg van het plan te compenseren.

Overwegingen

a. Onkruiddruk van distels wordt tegengegaan door middel van de distelverordening, waarbij grondeigenaren (en natuurbeheerders) een zone van 50 meter vrij moeten houden. Hierdoor wordt beoogd de verspreiding van distels in de omgeving tegen te gaan. Gezien de ervaring met overige gebieden in Zeeland waar natuurgebieden en landbouwgronden aan elkaar grenzen, is de verwachting dat er geen problemen ontstaan met ongedierte.
Van verzilting van de gronden van inspreker zal geen sprake zijn. De plannen zijn dusdanig gewijzigd, dat of de doorlaat niet meer regelmatig zal worden gebruikt, maar hooguit incidenteel bij eventueel noodzakelijke doorspoeling of de doorlaat in zijn geheel niet wordt gerealiseerd. De gronden binnen de Westelijke Perkpolder zullen hierdoor nauwelijks of helemaal niet verzilten.
b. Ten aanzien van de kwelsloot is het uitgangspunt van de gemeente dat de aantasting van het huiskavel tot het minimum wordt beperkt. In overleg met de insprekers wordt naar een passende oplossing gezocht. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Verder wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om de zoute kwel (ook in de tuin van inspreker) te monitoren. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.
c. De gemeente is eveneens van mening dat de bronnen voor het winnen van landbouwwater en drinkwater voor dieren behouden moeten blijven. Om dit te kunnen bewerkstelligen, worden kwelsloten aangelegd. Onder b. wordt nader ingegaan op de capaciteit van de kwelsoten.
d. Voor de planontwikkeling zijn grote hoeveelheden grond nodig. Onduidelijk is vooralsnog waar deze grond vandaan zal komen. De verwachting van de inspreker dat het hierbij om zoute grond gaat, is ongegrond.
e. Deze verwachting is er niet, maar verwezen wordt naar het langjarig monitorsysteem (zie onder b.).
f. Tussen de golfbaan en agrarisch grond wordt een ruimte veiligheidszone aangehouden.
g. De nadelen als gevolg van het plan worden gecompenseerd. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen.

14. ARAG Rechtsbijstand, brief 25 januari 2008 **(betreft cliënt L.H.M. Goense, Drogendijk 3, Walsoorden)**

Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)

Cliënt is agrarisch ondernemer en eigenaar van 75 hectare grond. Daarvan ligt 30 hectare in het plangebied: 14 hectare in de Westelijke Perkpolder en 16 hectare in het halfopen landschap. Zoals de plannen er nu voorliggen wordt het voortbestaan van het bedrijf van cliënt ernstig in gevaar gebracht. Het geschetste tijdpad in combinatie met gebrek aan duidelijkheid veroorzaakt grote onzekerheid. Verzocht wordt om de plannen in te trekken.

Overwegingen

De gemeente is van mening dat agrarische bedrijven perspectief moet worden geboden op duurzame bedrijfsvoortzetting. De gemeente heeft als uitgangspunt dat vrijwilligheid bij grondafstand hierbij voorop staat. Bij elke individuele agrariër wordt getracht eventuele ("schaduw")schade te voorkomen. Met inspreker wordt gezocht naar een passende maatregel. De wijzigingsbevoegdheid naar halfopen landschap is overigens komen te vervallen.

15. ZLTO (brief 30 januari 2008)
(betreft Maatschap Van den Broek-Van de Pas, Grindweg naar Hontenisse 6, Ossenisse)

Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)

a. Genoemde maatschap voert een melkveehouderijbedrijf; de bedrijfsgebouwen liggen buiten het plangebied maar een aanzienlijke oppervlakte grond ligt binnen het plangebied. Als gevolg van het plan Perkpolder zal het bedrijf deze grond kwijt raken en het zal enorm moeilijk, zo niet onmogelijk zijn om vervangende grond te verwerven. Gevraagd wordt welke compensatie hiervoor wordt geboden.
b. Door het realiseren van binnendijkse zilte natuur vreest het bedrijf voor verzilting en daardoor opbrengstvermindering op zijn percelen. In het MER is onvoldoende aandacht aan de verzilting besteed. Verzocht wordt om nader onderzoek in de vorm van een nulmeting en bij doorgang van het plan om een goed monitoringsysteem om eventuele verziltingseffecten in beeld te brengen.
c. Het in procedure brengen van het bestemmingsplan is voorbarig omdat nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd dienen te worden en het gehele plan niet binnen 10 jaar is te realiseren.

Overwegingen

a. De plannen van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder hebben geen betrekking op de gronden van inspreker.
b. Om verzilting tegen te gaan, wordt een kwelsloot gerealiseerd. Voor de bepaling van de capaciteit van de kwelsloot is hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de omvang en capaciteit van de toekomstige kwelsloot voldoende is om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat (en daarmee de realisering van de binnendijkse zilte natuur). Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij noodzakelijke doorspoeling of wordt helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd om verzilting van omliggende gronden tegen te gaan. Verder wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om de zoute kwel (ook in de tuin van inspreker) te monitoren. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.
c. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van dit (ontwerp)bestemmingsplan uitgevoerd. Verder wordt ernaar gestreefd het plan binnen 10 jaar te realiseren.

16. J.P.H. Provoost, Perkpolderhaven 2, Walsoorden
Samenvatting reactie (mondelinge reactie 21 december 2007 op voorontwerpbestemmingsplan)
Het wegbestemmen van de woning Perkpolderhaven 2 is niet acceptabel. Onvoldoende is aangetoond dat de woning niet inpasbaar is in de planontwikkeling. De in de plantoelichting vermelde argumentatie dat de bestaande 3 woningen op het havenplateau qua vormgeving niet inpasbaar zijn snijdt geen hout.

Overwegingen
Er is alsnog voor gekozen om de woningen op het voormalige havenplateau in het ontwerpbestemmingsplan te handhaven.

17. J.P.H. Provoost, Perkpolderhaven 2, Walsoorden (brief 23 januari 2008)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)
Verzocht wordt om het plan dusdanig aan te passen dat het behoud van de woning Perkpolderhaven 2 gewaarborgd is. Met enige goede wil en creatief inzicht is er best een oplossing te vinden om de 3 woningen op het havenplateau in de plannen op te nemen. De drie opstallen zijn in 1940 bij de aanleg van de haven gebouwd als kantonnierswoning, havenkantoor en café-restaurant. De opstallen bepalen het zicht van het oude veerhavengedeelte.

Overwegingen
Er is alsnog voor gekozen om de woningen op het voormalige havenplateau in het ontwerpbestemmingsplan te handhaven.

18. Familie Huisman Perkpolderhaven 1, Walsoorden (brief 28 januari 2008)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)
Insprekers wonen al circa 40 jaar op de locatie Perkpolderhaven 1. In 1995 is het pand verbouwd waarbij ook is ingespeeld op de te verwachten recreatieve ontwikkeling (gebruiksklaar maken pand voor restaurant, horecavergunningen aangevraagd en verkregen). Gevraagd wordt het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het voornemen uit 1995: woonbestemming en horecabestemming.

Overwegingen
Er is alsnog voor gekozen om de woningen op het voormalige havenplateau in het ontwerpbestemmingsplan te handhaven, evenals de horecabestemming.

19. De Steltkluut (brief 29 januari 2008)
Samenvatting reactie (op MER en voorontwerpbestemmingsplan)
De Steltkluut is van mening dat het gebied Perkpolder zich uitstekend leent voor een waardevolle functiecombinatie op ecologisch, sociaal en economisch vlak. Bovendien kan de uitvoering ervan de nodige natuurcompensatie voor de Westerschelde verdiepingen versnellen. Ingestemd wordt met in het bestemmingsplan verwerken van het voorkeursalternatief. Gewezen wordt op de volgende onvolkomenheden in MER en voorontwerpbestemmingsplan.

<u>Hectare boekhouding</u>
a. De in het plan Perkpolder te ontwikkelen nieuwe natuur kent verschillende oorsprongen en gevraagd wordt om een heldere boekhouding daarvan in casu een duidelijke toekenning van de 75 hectare buitendijkse natuur en 18 à 20 hectare binnendijkse natuur aan de betreffende beleidskaders.
<u>Waarborgen natuurkwaliteit</u>
b. Het is noodzakelijk om met betrekking tot de groene onderdelen uit het plan ook het beheer te garanderen en een beheersplan voor minimaal 10 jaar op te stellen.
<u>Tijdspad</u>
c. Het is van belang dat het in het plan opgenomen onderdeel natuurcompensatie met voorrang ter hand wordt genomen. Niet ingestemd wordt met een tijdpad waarin de groene onderdelen naar achteren worden geschoven.

Beeldkwaliteit

d. In de bestemmingsregeling worden wel maten en hoogten geregeld maar niet de geest van de beoogde beeldkwaliteit. Gepleit wordt voor een apart Beeldkwaliteitsplan, behorende bij de bestemmingsregeling.

Overwegingen

a. Deze opmerking wordt onderschreven. Gevraagde heldere natuurboekhouding is opgesteld en opgenomen in de plantoelichting (paragraaf 5.5). Realisering van de binnendijkse natuur is overigens komen te vervallen.
b. Een beheersplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Een toekomstige beheerder van het natuurgebied zal een beheersplan op moeten stellen.
c. De gemeente neemt kennis van de opmerking en geeft aan naar een dergelijk tijdspad te streven.
d. Er komt een apart beeldkwaliteitsplan. Dit is een document van welstand en vormt geen onderdeel van de bestemmingsregeling.

20. J.H.J. de Bakker, Noordstraat 24, Walsoorden

Samenvatting reactie (mondelinge reactie 15 januari 2008 op MER)

Alles wat in MER is beschreven met betrekking tot natuur en voorwaarden is sterk overtrokken. Nodigt de Commissie MER uit om de Westerschelde te bekijken vanaf de boot (inclusief wandeling op de platen).

Overwegingen

De Commissie MER heeft in het kader van het toetsingsadvies een bezoek gebracht aan het plangebied.

21. Bleijko Betonindustrie B.V. (brief 17 januari 2008)

Samenvatting reactie (op MER)

Verzocht wordt om bij herprofilering van de N689/N60 met name de ontsluiting van het bedrijventerrein optimaal in te richten met betrekking tot toegang en afdraaien van zware vrachtauto's. Een vrijliggend fietspad tussen de N689/N60 en bedrijventerrein moet worden vermeden en juist aan de zijde van Kloosterzande gesitueerd worden. Ook het realiseren van fiets- en/of wandelroutes over de Mariadijk wordt afgeraden.

Overwegingen

De gemeente neemt kennis van de opmerking. Een exacte profilering van een weg is echter geen onderdeel van een bestemmingsplan. Deze opmerking wordt doorgestuurd naar de wegbeheerder. Hiermee zal bij herprofilering rekening worden gehouden.

22. Windpark Perkpolderhaven BV, Regulierenring 121, Bunnik (brief 28 januari 2008)

Samenvatting reactie (op MER)

a. Bij de beschrijving van de bestaande situatie (pagina 54) ontbreken de bestaande acht windturbines.
b. De uitspraak (bladzijde 61) dat het windturbinepark economisch is afgeschreven c.q. niet meer rendabel is, is onjuist en ook op geen enkele wijze onderbouwd. Met Rijkswaterstaat vindt overleg plaats over mogelijke verlenging van de huidige vergunning en grondovereenkomst, dan wel de voorwaarden in geval van verwijdering van de windturbines.
c. In het MER ontbreekt de milieubeoordeling van de sloop en verwijdering van de huidige gebouwen en installaties op het voormalige veerhaventerrein ten opzichte van eventuele minder milieubelastende alternatieven.

Overwegingen

a. De windturbines zijn thans verwijderd. Naar aanleiding hiervan en de gemaakte opmerking is betreffende paragraaf in de plantoelichting aangepast.
b. De tekst is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie, waarbij is vermeld dat het windturbinepark reeds is ontmanteld.

c. Voor de windturbines was een tijdelijke vergunning afgegeven. Gezien de tijdelijke aard is sloop en verwijdering van de huidige gebouwen en installaties niet relevant.

23. C. en I. Heizsler, Camping Perkpolder, Zeedijk 9, Walsoorden (brief 20 januari 2008)

Samenvatting reactie (op MER en voorontwerpbestemmingsplan)

a. Gevreesd wordt dat de Westelijke Perkpolder "te nat" gaat worden. De Camping Perkpolder bevindt zich in één van de laagst gelegen gedeelten van de Westelijke Perkpolder. In het MER is niets beschreven over de maatregelen die moeten worden getroffen om de veiligheid van de Camping Perkpolder onder extreme omstandigheden (combinatie met springtij) te garanderen.
b. Het volledig op de schop nemen van het plangebied en de daarmee gepaard gaande negatieve effecten voor zowel flora als fauna worden in het MER zwaar onderbelicht en missen gedegen onderzoek en onderbouwing.
c. In het MER is ongenuanceerd de conclusie getrokken dat de bestaande landbouwbedrijven niet levensvatbaar en milieuvervuilend zijn.
d. Het inlaten van zout of zoet water in de Westelijke Perkpolder heeft verschillende consequenties op milieu en veiligheid. Bij het inlaten van zout water ontstaat het risico van verzilting van de aangrenzende polders; bij het inlaten van zoet water zijn de gevolgen voor natuur en omgeving in het MER niet besproken.
e. Het MER is onvolledig onderbouwd en mag nooit dienen als fundament om het bestemmingsplan voor dit gebied te wijzigen.
f. In plaats van recreatiewoningen zijn nu deeltijdwoningen in de Westelijke Perkpolder gepland. Waar is het toeristisch aspect van het plan Perkpolder gebleven?
g. In plaats van opwaardering van toeristische voorzieningen is er sprake van afbraak: geen aanleg strand, geen boottochtjes meer naar de zandplaten.
h. De aanleg van een strand is in een eerder stadium gepresenteerd als belangrijk planonderdeel.
i. Met het voorliggende plan komt de kamperende toerist niet meer naar de Camping Perkpolder. De toerist vindt geen rust en ruimte meer rond het kampeerterrein.
j. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren met het boerenbedrijf. In relatie tot de camping is altijd uitgegaan van handhaving van het boerenbedrijf.
k. Belangrijk nadeel van het plan is dat de camping in de toekomst nooit meer uit kan breiden.
l. Tot op heden is nog niets bekend gemaakt over de financiële haalbaarheid van het plan. Wat zijn de gevolgen als de pilot ComCoast in de Westelijke Perkpolder mislukt?
m. Insprekers vragen om als serieuze partner gezien te worden in het planproces.

Overwegingen

a. In het MER is niet specifiek op de veiligheidssituatie van elk bedrijf ingegaan, maar is de veiligheidssituatie in het algemeen in het plangebied beschreven. Hieruit blijkt dat de veiligheid van de Camping Perkpolder kan worden gegarandeerd.
b. Effecten voor flora en fauna zijn voldoende behandeld in het MER.
c. De plantoelichting is hierop genuanceerd.
d. Indien een zoutwaterdoorlaat wordt gerealiseerd, worden kwelsloten aangelegd om verzilting van omliggende gronden te voorkomen. Hiervoor is hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Om inzichtelijk te maken dat deze verzilting zich inderdaad niet voordoet, wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een monitoringsplan, waarvan een nulmeting wordt uitgevoerd voordat wordt gestart met de werkzaamheden in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Overigens bestaat er nog geen zekerheid over de realisatie en functionaliteit van de doorlaat. Deze wordt hooguit incidenteel gebruikt bij eventueel noodzakelijke doorspoeling of helemaal niet aangelegd om een zoetwatersysteem in de Westelijke Perkpolder te behouden. Indien de kwelsloot wel wordt aangelegd, zal de omvang en capaciteit van de kwelsloot worden afgestemd op het type watersysteem dat in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd. Het inlaten van zoet water is niet MER-plichtig en hoeft daarom ook niet in het MER te worden behandeld.
e. Het MER is een voldoende onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan zoals dit nu is opgesteld.

f. Gebleken is dat deeltijdwoningen haalbaarder zijn dan recreatiewoningen, aangezien van het voorzien in permanente en deeltijdwoningen juist meer economische impuls te verwachten valt dan wanneer slechts wordt voorzien in recreatiewoningen. (Permanente) inwoners van een gebied geven gemiddeld per jaar ter plekke meer uit dan recreanten. Overigens is de verwachting dat de bewoners van de deeltijdwoningen ook zullen recreëren in hun woonomgeving Perkpolder.
g. In een deel van de Westelijke Perkpolder wordt nieuwe natuur ontwikkeld. Hiermee wordt beoogd recreatienatuur te ontwikkelen, waardoor een aantrekkelijk gebied ontstaat voor dag- en weekendrecreatie. Het strand is buiten het plangebied gehouden, omdat nog onduidelijkheid bestaat over de precieze ontwikkelingen die met het strand zijn voorzien. Dat het betredingsverbod voor de zandplaten dient te worden ingesteld, betreurt de gemeente eveneens vanuit recreatief oogpunt. De milieuaspecten zijn echter dusdanig zwaarwegend, dat dit niet kan worden voorkomen.
h. Uit het MER is gebleken dat dit vanuit milieuoogpunt niet haalbaar is. Sprake is in dit geval van voorschrijdend inzicht, waardoor het strand als (belangrijk) planonderdeel is komen te vervallen.
i. De gemeente is van mening dat sprake is van een gevarieerder aanbod voor de toerist. In het plangebied van Perkpolder is sprake van een gevarieerd aanbod voor dagtoeristen gezien de (recreatie)natuurontwikkeling die daar plaatsvindt. Er zal voldoende aanbod van rust en ruimte in de omgeving van de camping blijven.
j. In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid voor het handhaven van het boerenbedrijf opgenomen.
k. Er heeft onlangs een uitbreiding plaatsgevonden van de camping en bij de gemeente zijn geen verdere plannen voor uitbreiding bekend. Daarom kan hiermee geen rekening worden gehouden. Wel is de maximering van het aantal standplaatsen komen te vervallen.
l. Een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen.
m. De belangen van alle betrokkenen in het plangebied worden serieus meegenomen en zorgvuldig afgewogen in het kader van het planproces van voorliggend bestemmingsplan en de daarin opgenomen ontwikkelingen.

24. A.F.M. Broekmans, Wilhelminalaan 21, Hulst (brief 29-01-2008)

Samenvatting reactie (op MER)

Bezwaar wordt gemaakt tegen de jachthaven in het MER Perkpolder. Door deze omzetting van de vroegere veerhaven in een jachthaven is in de toekomst geen fietsvoetveer meer mogelijk. Voor de onderbouwing van dit bezwaar wordt verwezen naar reeds eerder aan het college kenbaar gemaakte stukken. Gevraagd wordt om een plan Perkpolder, inclusief mogelijkheid van een fietsvoetveer, te ontwerpen.

Overwegingen

In de regeling is een mogelijkheid opgenomen voor het instellen van een recreatieve veervoorziening. Dit bestemmingsplan vormt dientengevolge geen belemmering voor het opnemen van het dergelijk veer. Het is echter niet mogelijk het instellen hiervan af te dwingen.

25. W.A.J. de Waal, Magalhaenslaan 3, Gouda

Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)

De reactie betreft het perceel Waterstraat 10. Verzocht wordt om dit perceel de oorspronkelijke bestemming "wonen" terug te geven en het perceel aan te merken als "bouwvlak". Als aanknopingspunten voor dit verzoek worden genoemd:

- het perceel is in het verleden bebouwd en bewoond geweest;
- er is nog steeds een huis/opstal aanwezig;
- bewoning draagt bij aan de gewenste sociaal-economische impuls voor het gebied;
- vervanging van de huidige bouwvallige opstal door nieuwbouw zal de beeldkwaliteit van de Waterstraat verbeteren.

Overwegingen

Aangezien de bouwmogelijkheid niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord van de gemeente Hulst is opgenomen, ziet de gemeente geen aanleiding de kaart te wijzigen.

26. J.P.A. Bogaert, Drogendijk 6, Walsoorden (brief 30 januari 2008)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)
Verzocht wordt om op het perceel Drogendijk 6, Kadastraat L1076, een nieuwe woning te bouwen.

Overwegingen
Aangezien de bouwmogelijkheid niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord van de gemeente Hulst is opgenomen en ervoor is gekozen alleen ontwikkelingen toe te staan in het gebied ten oosten van de Noordstraat en de Waterstraat (om in dit gebied een scheiding tussen de agrarische functies en de nieuw te ontwikkelen functies aan te geven), ziet de gemeente geen aanleiding de kaart te wijzigen.

27. P.M.J. Bertram, Noordstraat 17, Walsoorden (brief 29 januari 2008)
Samenvatting reactie (op voorontwerpbestemmingsplan)
a. Vermoed wordt dat de in het halfopen landschap opgenomen woningbouw (50 woningen) gerealiseerd zullen worden langs de open stukken van de Noordstraat. Dit zal leiden tot belemmering van het uitzicht van woning Noordstraat 17.
b. Gevraagd wordt of er wel voldoende rekening is gehouden met de verkeersdruk in het gebied Perkpolder. Er wordt op gewezen dat de Noordstraat niet geschikt is voor het verkeer dat van en naar de Westelijke Perkpolder zal rijden.

Overwegingen
a. De regeling voor het halfopen landschap is geschrapt, aangezien ten aanzien van 50 te realiseren woningen weinig draagvlak bestaat onder de huidige bewoners.
b. Voor wat betreft de verkeersveiligheid speelt een duurzaam veilige inrichting van de wegen een grote rol. Conform het project 'Duurzaam Veilig Verkeer in West Zeeuws Vlaanderen' zal bij het ontwerp van nieuwe infrastructuur in het plangebied nadrukkelijk aandacht aan het thema duurzaam veilig worden geschonken. Dit is een algemeen geldend uitgangspunt. Ten aanzien van het verkeer uit de Westelijke Perkpolder, wordt ervan uitgegaan dat dit grotendeels via de Hulsterweg zal afwikkelen. Indien dit niet het geval blijkt te zijn, zullen in de Noordstraat verkeersregulerende maatregelen worden genomen.

28. A. Molhoek, Mariadijk 12, Walsoorden (brief 28 januari 2008)
Samenvatting reactie (op MER)
In de zienswijze geeft inspreker aan niet akkoord te gaan met:
a. het gedeeltelijk verplaatsen van het fietspad aan de noordzijde van de Westerscheldedijk naar de binnenzijde;
b. een betredingsverbod voor de zandplaten;
c. grondverzet tijdens aanlegfase over de weg;
d. het verhogen van de dijken met 2 à 3 meter.

Overwegingen
a. Vooralsnog zijn er geen plannen bij de gemeente om het fietspad aan de noordzijde van de Westerscheldedijk te verplaatsen.
b. Vanuit milieuoverwegingen dient een betredingsregling te worden ingesteld. De provincie bereidt momenteel een betredingsregeling voor de gehele Westerschelde voor. In deze betredingsregeling zullen bepaalde zandplaten niet toegankelijk zijn in de ruiperiode van vogels en de kraamperiode van zeehonden. Van een absoluut betredingsverbod is dus geen sprake.
c. Dit is helaas onvermijdelijk, maar zal zo veel mogelijk worden beperkt.
d. De dijken voldoen aan de veiligheidseisen voor 2060, wat een eis is van Rijkswaterstaat. De gemeente ziet niet in waarom de dijken extra verhoogd moeten worden.

29. A.E. Vervaet, J.A.M. Vervaet, Mariadijk 14 (brief 28 januari 2008)
Samenvatting reactie (op MER)
In de zienswijze geeft inspreker aan niet akkoord te gaan met:

a. het gedeeltelijk verplaatsen van het fietspad aan de noordzijde van de Westerscheldedijk naar de binnenzijde;
b. een betredingsverbod voor de zandplaten;
c. grondverzet tijdens aanlegfase over de weg;
d. het verhogen van de dijken met 2 à 3 meter.

Overwegingen

a. Vooralsnog zijn er geen plannen bij de gemeente om het fietspad aan de noordzijde van de Westerscheldedijk te verplaatsen.
b. Vanuit milieuoverwegingen dient een betredingsregling te worden ingesteld. De provincie bereidt momenteel een betredingsregeling voor de gehele Westerschelde voor. In deze betredingsregeling zullen bepaalde zandplaten niet toegankelijk zijn in de ruiperiode van vogels en de kraamperiode van zeehonden. Van een absoluut betredingsverbod is dus geen sprake.
c. Dit is helaas onvermijdelijk, maar zal zo veel mogelijk worden beperkt.
d. De dijken voldoen aan de veiligheidseisen voor 2060, wat een eis is van Rijkswaterstaat. De gemeente ziet niet in waarom de dijken extra verhoogd moeten worden.

30. A.P.A. van Putte, ?, (brief 7 december 2007)

Samenvatting inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de inkrimping van de capaciteit c.q. versmalling van de wegen.

Overwegingen

Er wordt vanuit gegaan dat de reactie betrekking heeft op de Hulsterweg. Gezien het opheffen van de veerdienst Kruiningen-Perkpolder is een versmalling van deze weg wenselijk.

8.5. Aanpassingen

8.5.1. Ambtshalve aanpassingen

Hieronder worden de ambtshalve aanpassingen weergegeven. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de aanpassingen die in de voorschriften, op de plankaart en in de toelichting zijn gemaakt.

Voorschriften

In onderstaande wordt aangegeven welke ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp zijn aangebracht. Aangezien artikelen zijn verwijderd en andere artikelen zijn toegevoegd, zijn hieronder de betreffende artikelen aangegeven zoals in dit ontwerpbestemmingsplan is genummerd, tenzij anders vermeld. De namen van de artikelen zijn zo veel mogelijk vermeld.

a. Als gevolg van veranderingen zijn nummers van artikelen en leden gewijzigd. Verwijzingen zijn overeenkomstig gewijzigd. In het voorontwerp bleek een aantal verwijzingen niet geheel correct. Deze zijn eveneens aangepast.
b. Artikel 1 (Begripsbepalingen). In artikel 1 zijn de begripsbepalingen van cultuurhistorisch waarde, niet-agrarische neventak, reëel agrarisch bedrijf, Staat van Bedrijfsactiviteiten, voorgevel en volwaardig agrarisch bedrijf toegevoegd.
c. In de leden 3.2, 4.2, 8.2, 9.2, 15.2, 16.2 zijn bepalingen ten aanzien van goothoogtes, bouwhoogtes, bebouwingspercentages en bouwen in het bouwvlak opgenomen.
d. Artikel 3 (Agrarisch). De term bebouwingsvlak is gewijzigd in bouwvlak, overeenkomstig het gebruik elders in deze voorschriften.
e. Artikel 3 (Agrarisch). Lid 3.6.6 (Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van halfopen landschap) is geschrapt.
f. Artikel 3 (Agrarisch). De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een golfbaan (in het voorontwerp lid 3.6.7.) is komen te vervallen. Deze is verplaatst naar artikel 24 (Algemene wijzigingsbepaling).
g. Artikel 4 (Bedrijf). Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied Noord is een vrijstellingsbevoegdheid voor oppervlakte opgenomen (lid 4.4.).

h. Artikel 4 (Bedrijf). Een nieuw lid 4.5 (wijzigingsbevoegdheid woningen) is opgenomen, waarbij de bestemming Bedrijf ter plaatse van Noordstraat 24 kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen, waardoor ter plaatse ten hoogste drie woningen zijn toegestaan.
i. Artikel 5 (Gemengd-1). Het bouwvlak van de bestemming Recreatie-Jachthaven uit het voorontwerp is gewijzigd in de bestemming Gemengd-1, aangezien de gronden onderdeel zijn van de kernzone van de waterkering. binnen de bestemming is in lid 5.3 aangegeven dat horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan voor uitsluitend het pand Perkpolderhaven 1 en het havencafé.
j. Artikel 6 (Gemengd-2). De bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (artikel 10 in het voorontwerp) is gewijzigd in de bestemming Gemengd-2, om eveneens het agrarisch bedrijf ter plaatse de huidige mogelijkheden te geven.
k. Artikel 6 (Gemengd-2). Het aantal toegestane standplaatsen is niet meer gemaximeerd.
l. Artikel 7 (Groen) is toegevoegd.
m. Artikel 8 (Horeca). In lid 8.1. is een bepaling opgenomen waarin is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat' zijn bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. In lid 8.2. is een bepaling toegevoegd die beperkingen opleggen voor het bouwen in de waterkering ter bescherming van de waterkerende en waterbeheersende functie van de gronden.
n. Artikel 8 (Horeca). In lid 8.2 sub a is 'in het bouwvlak' toegevoegd.
o. Artikel 8 (Horeca). De afwijking van de bouwhoogte tot 30 meter is niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar via een vrijstellingsbevoegdheid. Hierbij is het maximale oppervlak van 50 m² vergroot naar 100 m².
p. Artikel 10 (Natuur). In lid 10.1 sub b is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'beschermde dijk' eveneens wegen zijn toegestaan, overeenkomstig de huidige situatie en de vigerende regeling.
q. Artikel 10 (Natuur). De aanduidingen 'golfbaan' en 'verkeer' zijn geschrapt, aangezien deze niet meer van toepassing zijn.
r. Het artikel Recreatie-Dagrecreatie uit het voorontwerpbestemmingsplan (artikel 8) is komen te vervallen, aangezien de gehele golfbaan met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.
s. Artikel 12 (Verkeer). Nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemming mogelijk gemaakt, waarvoor een aantal leden is toegevoegd. Daarnaast is in lid 12.1 toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.
t. Artikel 14 (Waterstaat). In lid 14.3 zijn aanlegvoorschriften opgenomen ten behoeve van de beschermde dijk.
u. Artikel 14 (Waterstaat). In lid 14.3.2. sub e is gewijzigd van "de veiligheid van de betreffende en omliggende gronden is gewaarborgd" (voorontwerp) naar "de veiligheid van het achterliggend gebied is gewaarborgd".
v. Artikel 16 (Woongebied-1). In lid 16.1. is een bepaling opgenomen waarin is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat' zijn bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. In lid 16.2. is een bepaling toegevoegd die beperkingen opleggen voor het bouwen in de waterkering ter bescherming van de waterkerende en waterbeheersende functie van de gronden.
w. Artikel 16 (Woongebied-1). Het aantal toegestane woningen is verhoogd van 200 naar 250. Hiertoe is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het aantal woningen uit het voorontwerpbestemmingsplan overbodig geworden en dientengevolge geschrapt.
x. Artikel 16 (Woongebied-1). In lid 16.2.3. is toegevoegd dat het maximaal toegestaan oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen 60 m² *per woning* bedraagt.
y. Artikel 16 (Woongebied-1). In lid 16.2.2. sub d en e zijn de bepalingen ten aanzien van goot- en bouwhoogte gewijzigd. In het voorontwerp was gesteld dat alleen de gestapelde woningen gebouwd konden worden met een bouwhoogte van 16 meter. Deze relatie is niet meer gelegd. De bouwhoogte is naar aanleiding van een overlegreactie van de provincie aangepast. De goothoogte van 12 meter is opgehoogd naar 15 meter. De maximale bouwhoogte van 10 meter voor de vrijstaande of aaneen gebouwde woningen is verhoogd naar 12 meter.
z. Artikel 17 (Woongebied-2). In lid 17.1 zijn groenvoorzieningen en water opgenomen.

aa. Artikel 17 (Woongebied-2). In het voorontwerp was geregeld dat de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt. Dit is gewijzigd naar ten minste 400 m² en ten hoogste 600 m² (lid 17.2.1. sub c).
bb. Artikel 17 (Woongebied-2). Het percentage in lid 17.2.1. sub d is verhoogd van 40% naar 50% (gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen).
cc. Artikel 17 (Woongebied-2). De maximale goothoogte is verhoogd van 6 naar 7 meter en de maximale bouwhoogte is verhoogd van 10 naar 12 meter.
dd. Artikel 22 (Nieuwe economische dragers). In lid 21.12.3 sub d4 was tweemaal het woord 'reeds' geschreven. Eén van deze twee is geschrapt.
ee. Artikel 24 (Algemene wijzigingsbepalingen). In lid 24.2 is de wijzigingsbevoegdheid aangepast, waarbij in het wijzigingsgebied eveneens een clubhuis ten behoeve van een golfbaan mogelijk wordt gemaakt. Dit clubhuis kan onderdeel zijn van het hotel. Daarom is de vloeroppervlakte van het clubhuis gemaximeerd (op 2.000 m²). In de naam van de wijzigingsbevoegdheid is 'en clubhuis' toegevoegd.
ff. Artikel 24 (Algemene wijzigingsbepalingen). De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'gebied met wijzigingsbevoegdheid Woongebied-2' is geschrapt.
gg. Artikel 24 (Algemene wijzigingsbepalingen). Lid 24.3. is aangepast, aangezien de wijzigingsbevoegdheid eveneens is opgenomen voor een gebied in de Westelijke Perkpolder, waarbij ten hoogste 2 afslagplekken op de waterkering mogelijk worden gemaakt.

Plankaart

a. Het gebied met wijzigingsbevoegdheid halfopen landschap is geschrapt.
b. De golfbaan wordt niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar alleen via een wijzigingsbevoegdheid.
c. De bestemming Natuur in de Westelijke Perkpolder is gewijzigd in de bestemming Groen (ten oosten van de Perkstraat) en in de bestemming Woongebied-2 (ten westen van de Perkstraat). Het gebied wijzigingsbevoegdheid Woongebied-2 is hiermee komen te vervallen.
d. Het clubhuis voor de golfbaan is op genomen in de wijzigingsbevoegdheid 'gebied wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging en clubhuis'.
e. De bestemming Waterstaat is aanpast aan de kernzones van de waterkering.
f. Het bestemmingsvlak Maatschappelijk aan de Perkstraat is verkleind.
g. Ter plaatse van het havenplateau is de bestemming gewijzigd in Gemengd-1, voor Waterstaat en Recreatie-Jachthaven. Hierbij is het bouwvlak enigszins vergroot ten opzichte van het voorontwerp.
h. De strekdam bij de ingang van de jachthaven behoort niet tot de kernzone van de waterkering en is dientengevolge ondergebracht binnen de bestemming Recreactie-Jachthaven.
i. De gronden van camping Perkpolder zijn gewijzigd van bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie in Gemengd-2. Binnen deze bestemming is Recreatie-Verblijfsrecreatie en Agrarisch mogelijk.
j. Ter plaatse van het bedrijf aan de Noordstraat 24 is een wijzigingsbevoegdheid voor wonen opgenomen.
k. Aan de oostzijde van het Hart van Perkpolder is de aanduiding (v) voor verkeer aan de bestemming Waterstaat toegevoegd.
l. De maximum toegestane bouwhoogte binnen de bestemming Horeca op het Hart van Perkpolder is verlaagd van 16 meter naar 15 meter.

Toelichting

De opzet van dit ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De toelichting is op diverse punten aangevuld om de wijzigingen te motiveren.

8.5.2. Samenvatting aanpassingen

Op basis van de resultaten van overleg, inspraak en advies, is dit ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Hieronder wordt bondig op de voornaamste wijzigingen ingegaan.

- De gehele golfbaan is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen en niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt.

- In paragraaf 6.5. is aangegeven dat de provincie Zeeland een betredingsregeling voorbereidt van de zandplaten.
- De nieuwe natuur is duidelijker benoemd.
- Er is een toetsingskader opgesteld ten behoeve van de nieuw te realiseren natuur.
- In het bestemmingsplan is nader ingegaan op de waarborging van de nautische veiligheid (zowel voor de gebruikers van de toekomstige jachthaven als van de gebruikers van de Westerschelde).
- Aangegeven is dat in de planningslijst woningbouw tot 2018 300 woningen zijn opgenomen. Voor de woningen die niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, is een bepaling in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat ze moeten passen binnen het provinciale woningbeleid.
- Een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen (paragraaf 6.13).
- De maximale bouwhoogte voor het hotel en (een gedeelte van) de woningen op het Hart van Perkpolder is teruggebracht van 16 meter naar 15 meter. Een uitzondering voor de bouwhoogte tot maximaal 30 meter voor een deel van 100 m² van het hotel is verplaatst naar een vrijstellingsbevoegdheid.
- De wijzigingsbevoegdheid voor het halfopen landschap is geschrapt.
- In artikel 14 (Waterstaat) is de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen. Deze natuurwaarden zijn met een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd.
- In paragraaf 6.4 is de tekst aangevuld. Vermeld zijn de soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is ingegaan op de aannemelijkheid van het verlenen van de ontheffingen.
- In de plantoelichting is ingegaan op het aspect lichthinder vanuit het Hart van Perkpolder op de (scheepvaart van de) Westerschelde.
- Een recente archeologisch vondst is vermeld in de plantoelichting.
- De woningen op het havenplateau zijn alsnog bestemd.
- In het voorontwerp is uitgegaan van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit is aangepast naar de Wet luchtkwaliteit.
- Er is uitgebreider aandacht besteed aan het onderwerp externe veiligheid.
- In artikel 22 was een tegenspraak ten aanzien van maximaal toelaatbare en indicatieve bedrijfsvloeroppervlakten. De regeling is hierop aangepast. De bepaling dat een nieuwe economische drager slechts kan worden verleend aan een volwaardig danwel een reëel agrarisch bedrijf is geschrapt. De verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is geschrapt in dit artikel.
- De bestemming van het havenplateau is gewijzigd van Recreatie-Jachthaven (R-JH) in Gemengd-1 (GD-1), omdat de gronden eveneens gelegen zijn op de kernzone van de waterkering.
- De gronden met de bestemming Waterstaat zijn aangepast aan recente inzichten met betrekking tot de toekomstige kernzone van de waterkering.
- De grafische verbeeldingen zijn opgenomen voor zowel het wegverkeerslawaai als externe veiligheid.
- Er is bij de kaarten 3 en 4 een legenda toegevoegd.
- In de plantoelichting is vermeld dat de gemeente het uitgangspunt hanteert van duurzame bedrijfsvoortzetting van de bestaande agrarische ondernemers. Eveneens is geconstateerd dat voor de ontwikkeling een groot landbouw areaal uit productie genomen dient te worden.
- Aangegeven is dat er wordt gewerkt aan een langjarig monitorsysteem om ongewenste, aan het (grond)watersysteem gerelateerde effecten zoals vernatting en verzilting tijdig te signaleren, zodat tijdig maatregelen kunnen worden genomen.
- Er is een verantwoording voor de verevening opgenomen in paragraaf 6.14.
- Voor de buitendijkse natuur die wordt gerealiseerd is een toetsingskader opgesteld.
- Aangegeven is dat de bres in de waterkering pas mag worden aangelegd, nadat de veiligheid van het achterliggend gebied is gewaarborgd.
- Ten aanzien van bodemkwaliteit is historisch bodemonderzoek uitgevoerd en opgenomen in de toelichting.
- De bestaande drie woningen (inclusief de horecabestemming voor één van deze woningen) zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk.
- In de toelichting is een opmerking gemaakt ten aanzien van de windturbines die zijn verwijderd.

- De gronden van de camping Perkpolder zijn gewijzigd in Gemengd-2. Binnen deze bestemming is de huidige camping en het agrarisch bedrijf mogelijk. Overigens is het aantal standplaatsen niet meer gemaximeerd.

9. Wijzigingen bij vaststelling

Op basis van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, versie 17 juni 2008, de volgende wijzigingen doorgevoerd. Ter verduidelijking is een onderscheid gemaakt tussen plankaart, voorschriften en toelichting.

Plankaart

- De plangrens is aangepast, waarbij in principe alleen de gronden zijn meegenomen waarvoor ontwikkelingen zijn voorzien.
- De bestemming Waterstaat is aangepast: deze is afgestemd op actuele inzichten met betrekking tot de ruimtereservering voor de primaire dijken.
- De aanduiding 'aanlegvergunning doorlaat' (avd) ten zuiden van het Hart van Perkpolder is van de kaart geschrapt. Hiermee samenhangend zijn de overbodig geworden kwelsloten rondom de Westelijke Perkpolder niet meer opgenomen.
- Het bestemmingsvlak 'Gemengd-1' (GD-1) is aangepast overeenkomstig het toekomstig gebruikt.
- Binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Waterstaat' is de aanduiding 'beschermde dijk' (bd) nader gespecificeerd in 'beschermde dijk-1' (bd-1) en 'beschermde dijk-2' (bd-2).

Voorschriften

- Vanwege de aanpassing van de plangrens is de bestemming Bedrijf komen te vervallen en zijn de voorschriften die van toepassing zijn op de bouwvlakken binnen de bestemming Agrarisch komen te vervallen (waaronder artikel 22 'Nieuwe economische dragers').
- Binnen de bestemming 'Woongebied-2' (WG-2) is een maximum van 1.000 m³ gegeven aan de hoofdgebouwen (met een vrijstellingsbevoegdheid naar 1.200 m³). Verder zijn nadere bepalingen gegeven omtrent de omvang en situering van de bijgebouwen en aan- en uitbouwen.
- Binnen de bestemming 'Horeca' zijn de voorschriften met betrekking tot bouwen in de waterkering geschrapt.
- Binnen de bestemming 'Gemengd-1' (GD-1) zijn, met uitzondering van de bestaande woningen op het havenplateau, gebouwen en bouwwerken alleen mogelijk via een vrijstellingsbevoegdheid.
- Binnen de bestemming 'Waterstaat' en 'Natuur' is de aanduiding 'beschermde dijk' nader gespecificeerd naar 'beschermde dijk-1' en 'beschermde dijk-2', waarbij de inhoud van de aanduiding 'beschermde dijk-1' overeenkomstig is met de aanduiding 'beschermde dijk', terwijl de aanduiding 'beschermde dijk-2' inhoudt dat ter plaatse de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud en herstel van natuurwaarden.

Toelichting

De toelichting is op diverse plaatsen geactualiseerd op basis van de aanpassingen die zijn doorgevoerd op de plankaart en in de voorschriften. Daarnaast hebben aanvullingen plaatsgevonden ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- het aangepaste schetsontwerp van de Gebiedsontwikkeling;
- onderzoek wegverkeerslawaai;
- zonering rond de kerncentrales Borssele en Doel;
- de fasering van de plannen.

bijlagen

Bijlage 1. Watertoets Gebiedsontwikkeling Perkpolder (overname van de paragrafen 4.4., 4.5., 6.4. en 6.5. uit MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder)[1)]

4.4. Grondwater

4.4.1. Algemeen

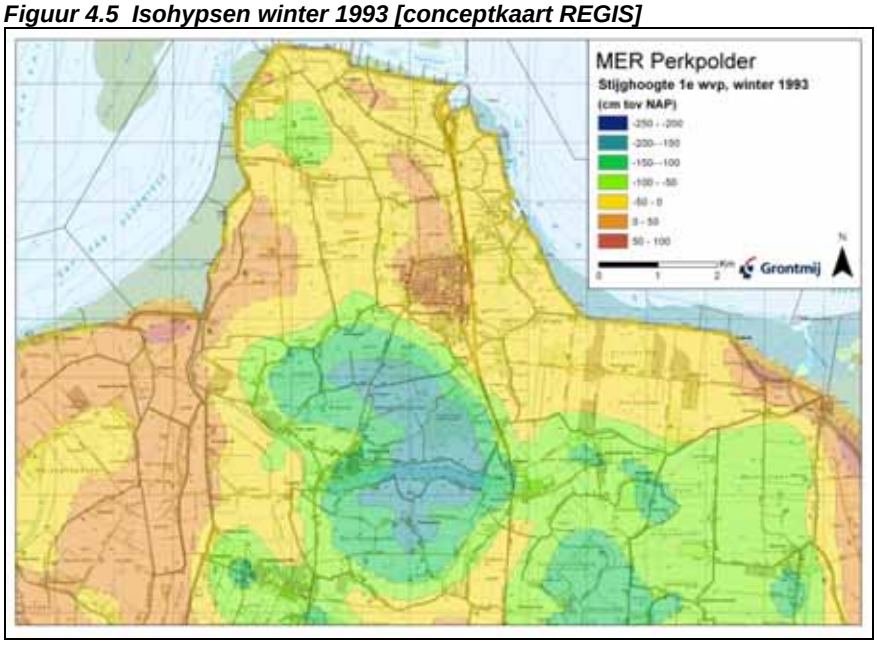
De beschrijving van de huidige situatie van grond- als oppervlaktewater is gebaseerd op de beschikbare gegevens van Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, Provincie Zeeland en Gemeente Hulst. Tevens is gebruik gemaakt van ondermeer de digitale database DINO van NITG-TNO (= Nederlands Instituut voor Toegepaste Geo-Wetenschappen –TNO). Verder biedt het uitgevoerde deelonderzoek Gebiedsontwikkeling Westelijke Perkpolder; analyse van het watersysteem [134] relevante informatie over het plangebied.

4.4.2. Grondwaterstanden en grondwaterstroming

Zoals al beschreven bij de bodemopbouw geldt voor vrijwel het gehele plangebied grondwatertrap VI. Bij grondwatertrap VI bevindt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich tussen de 0,40 m en 0,80 m beneden maaiveld; de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich dieper dan 1,20 m beneden maaiveld.
In het plangebied staan meerdere peilbuizen die de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket meten. Van de peilbuis die gelegen is op een afstand van circa 400 m ten noorden van Kloosterzande is de tijd-stijghoogte reeks opgevraagd bij NITG-TNO. Hieruit is afgeleid dat de gemiddelde stijghoogte NAP -0,75 m is. Door de Provincie Zeeland zijn concept-kaarten van REGIS (NITG-TNO) aangeleverd (zie figuur 4.5).

Uit de isohypsenkaart (winter 1993) komt naar voren dat de grondwaterstroming vanaf de randen aan de Westerschelde gericht is naar de kreek De Vogel en de Graauwse Kreek. Deze kreken hebben een drainerende werking op het grondwater.
De kreek De Vogel is gelegen t en zuiden van Kloosterzande op een afstand van circa 5,5 km van het plangebied. De Graauwse Kreek is ten oosten van het plangebied gelegen nabij het dorp Graauw op een afstand van circa 7 km van het dorp Kloosterzande.

Figuur 4.5 Isohypsen winter 1993 [conceptkaart REGIS]



1) De in de tussen haakjes vermelde getallen verwijzen naar het in bijlage 1 van het MER (Geraadpleegde literatuur) vermelde rapport/document.

Uit figuur 4.5 komt tevens naar voren dat ter plaatse van de kreekrug de stijghoogte relatief hoog is. Er is hier sprake van een opbolling. De beide kreken hebben een drainerende werking. De stijghoogte neemt globaal af van NAP 0,00 tot NAP -2,00 m ter plaatse van de kreek De Vogel.

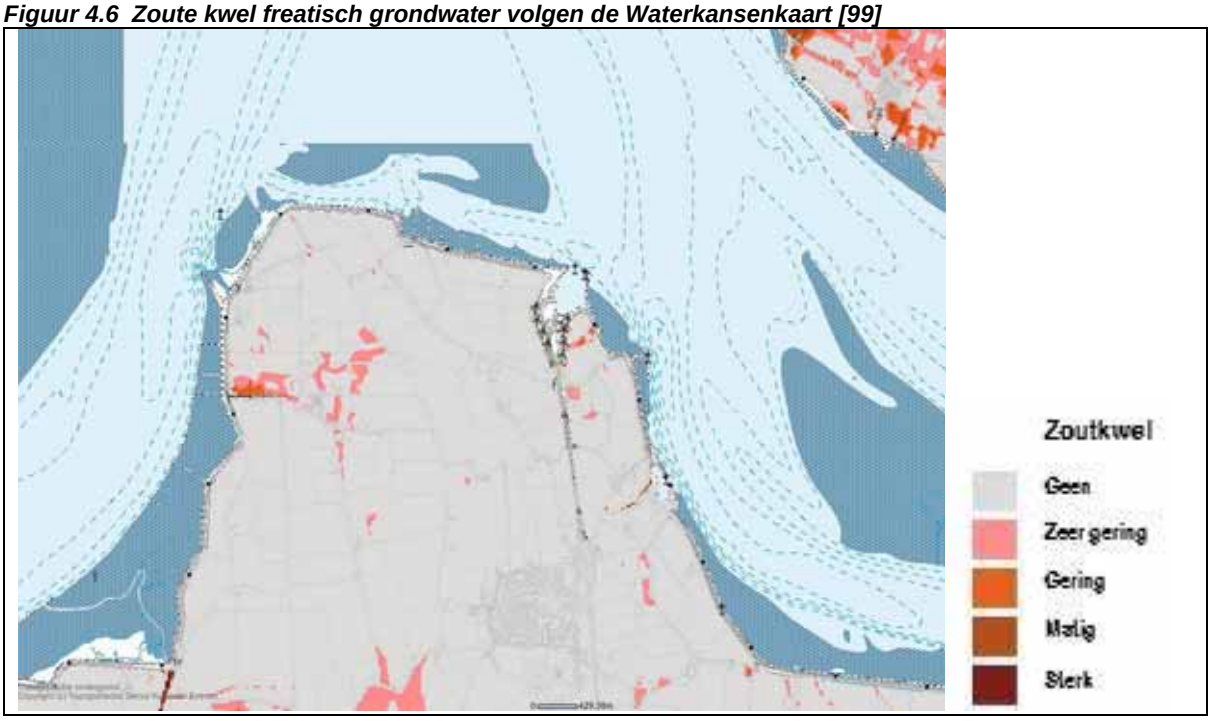
4.4.3. Kwel en infiltratie

Kwel

Vanuit de Westerschelde stroomt zout water het watervoerende pakket in. Als gevolg van potentiaalverschillen stroomt het zoute water naar de aanwezige waterlopen. Deze opwaartse stroom van het grondwater wordt kwel genoemd. Binnen het studiegebied gaat het om zoute/brakke kwel. Als gevolg van de zoute/brakke kwel is het water in de watergangen niet zoet en dus ongeschikt als drinkwater voor het vee. Deze zoute/brakke kwel doet zich met name voor in de polders die gelegen zijn direct achter de Westerscheldedijken en rond Ossenisse.

De waterkwaliteitsgegevens, die aangeleverd zijn door het waterschap, bevestigen dat er inderdaad sprake is van zoute kwel (zie paragraaf 4.4.5). Zoals reeds eerder aangegeven wordt de zoute/brakke kwel afgevangen door waterlopen, er is dus sprake van slootkwel. Perceelskwel, waarbij de kwel tot aan het maaiveld komt, wordt in het plangebied (bijna) niet aangetroffen. Uit de Waterkansenkaarten van de Provincie Zeeland [99] komt naar voren dat in het plangebied bijna geen zoute kwel voorkomt tot in het freatisch grondwater (zie figuur 4.6).

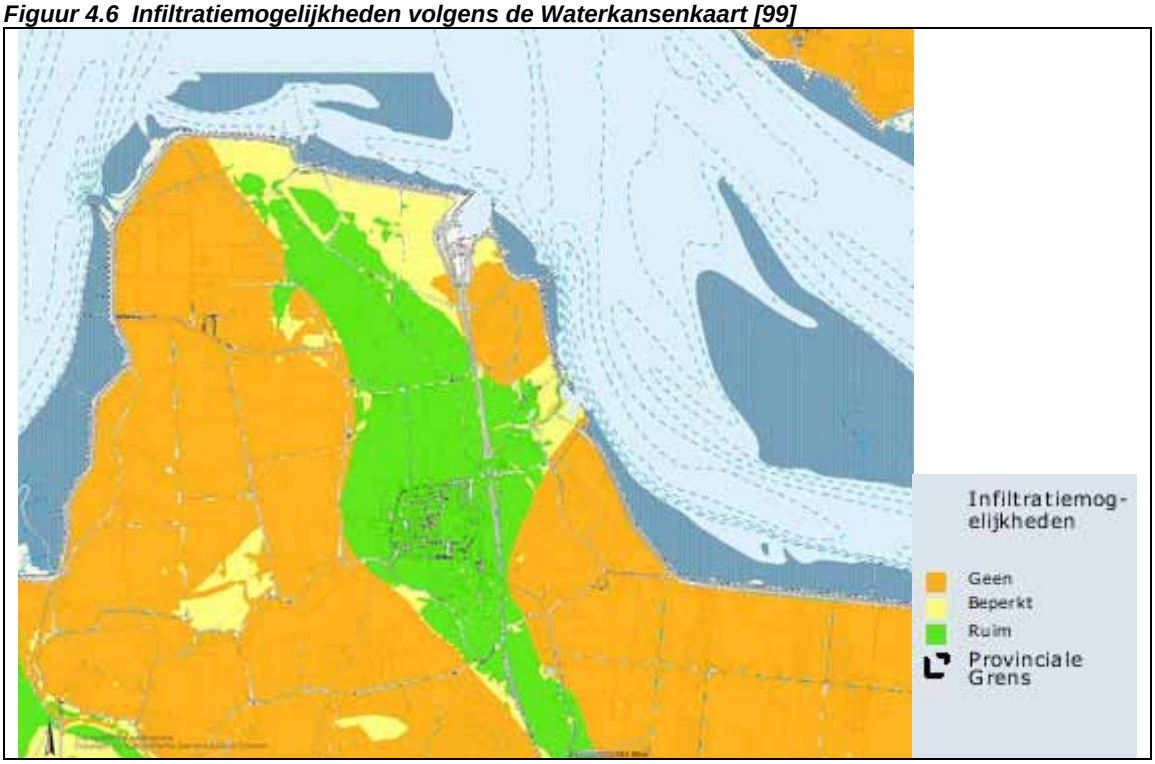
Figuur 4.6 Zoute kwel freatisch grondwater volgen de Waterkansenkaart [99]



Infiltratie

In gebieden waar een dunne deklaag aanwezig is of ontbreekt, kan neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren. Hier kan zich een zoetwaterbel vormen. Deze neerwaarts gerichte waterstroming wordt infiltratie genoemd. Uit de Waterkansenkaart (Provincie Zeeland, 2003) komt naar voren dat de infiltratiemogelijkheden in het plangebied variëren van ruim tot beperkt (zie figuur 4.7. Op de noord-zuid lopende zand-zavelrug (kreekrug) zijn de mogelijkheden voor infiltratie groot, in de rest van het plangebied overwegend beperkt. Alleen in de Oostelijke Perkpolder, de Noordhofpolder en Noorddijkpolder ontbreken infiltratiemogelijkheden geheel. Om hierover gedetailleerde uitspraken te kunnen doen (locatie, infiltratiecapaciteit) is te zijner tijd ten behoeve van het inrichtingsplan aanvullend bodemonderzoek nodig.

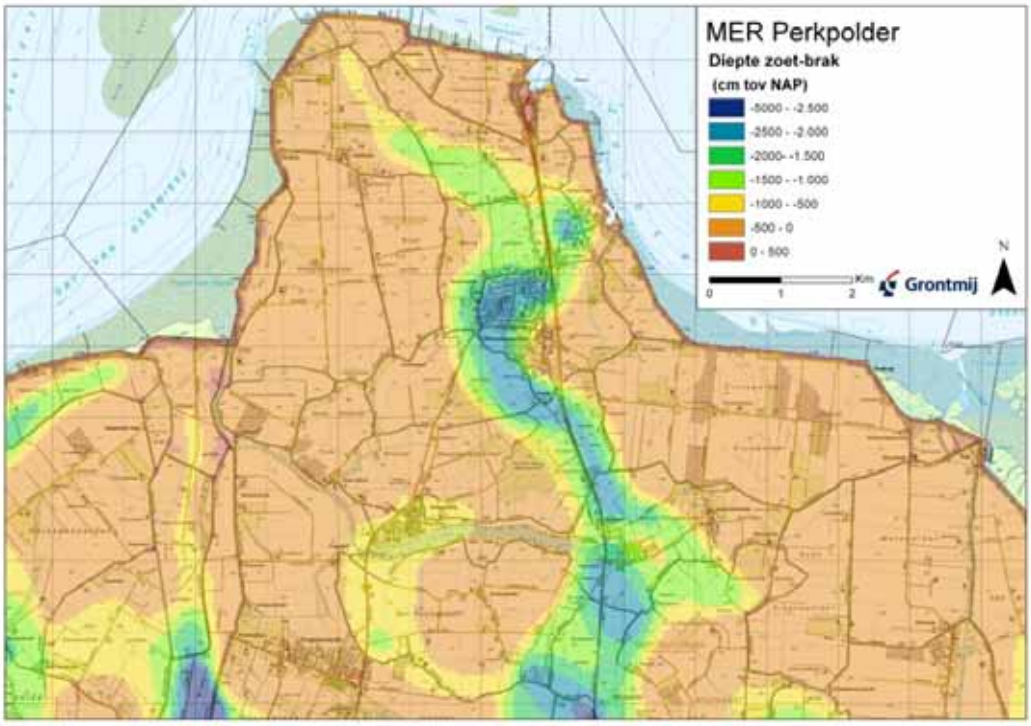
Figuur 4.6 Infiltratiemogelijkheden volgens de Waterkansenkaart [99]



Bovenstaande kaart (figuur 4.6) geeft de gebieden aan waar theoretisch gezien een zoet grondwatersysteem aanwezig kan zijn. Ondanks het gegeven dat in een gedeelte van het plangebied de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn, bevindt zich er een dunne zoetwaterlaag met een dikte van 1,0 tot 2,0 m. Deze zoetwaterlaag is voldoende dik voor de watervoorziening van landbouwgewassen.

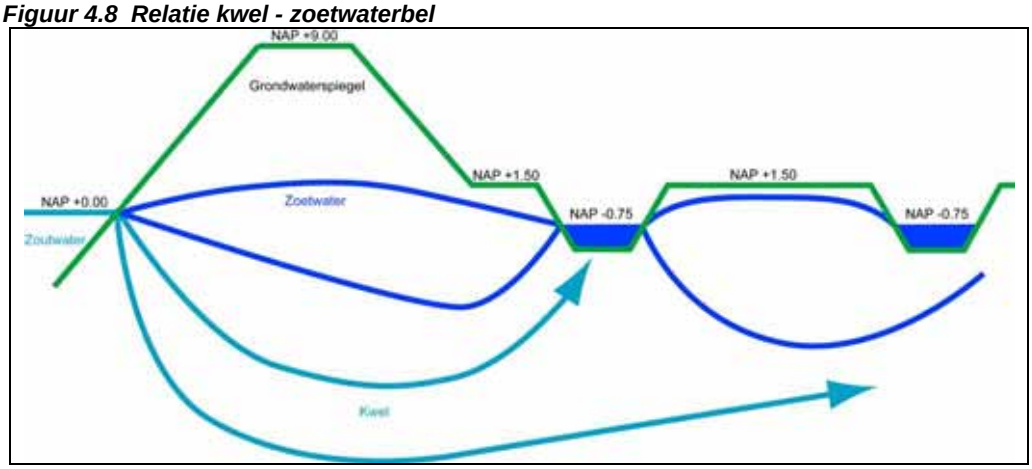
Uit figuur 4.7 blijkt dat ter plaatse van de kreekrug bij Kloosterzande de diepte van het zoet-brak grensvlak oploopt tot meer dan NAP -20,0 m. In het resterende gedeelte van het plangebied bevindt de diepte van het zoet-brak grensvlak zich tussen NAP 0,00 tot NAP -0,50 m. De maaiveldhoogte varieert tussen de NAP 0,50 en NAP +1,50 m. Dit betekent dat de dikte van de zoetwatervoorraad varieert tussen de 0,50 m en 2,0 m.

Figuur 4.7 Diepteligging zoet-brak grensvlak, conceptkaart REGIS



In figuur 4.8 is de relatie tussen kwel en zoetwaterbelvorming weergegeven. Uit deze figuur valt af te leiden dat het waterpeil van de Westerschelde beduidend hoger is dan het gehanteerde polderpeil. Als gevolg hiervan ontstaat er een zoute grondwaterstroom. De aanwezige waterlopen vangen de zoute kwel af. Afhankelijk van de bodemopbouw kan er een zoetwaterbel ontstaan.

Figuur 4.8 Relatie kwel - zoetwaterbel



4.4.4. Waterkansenkaarten Omgevingsplan

Op de waterkansenkaarten van de Provincie Zeeland [99] staat tevens de geschiktheid voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. De waterkansenkaarten zijn opgesteld in 2003. Als gevolg van voortschrijdend inzicht zijn de kaarten die in het kader van REGIS en het Omgevingsplan [66] zijn opgesteld nauwkeuriger. Indien recentere kaarten beschikbaar zijn, is hiervan gebruik gemaakt. Voor de behandeling van de onderdelen kwel en infiltratie wordt verwezen naar paragraaf 4.4.3. Op grond van een analyse van de waterkansenkaarten kan met betrekking tot het plangebied het volgende worden gesteld:

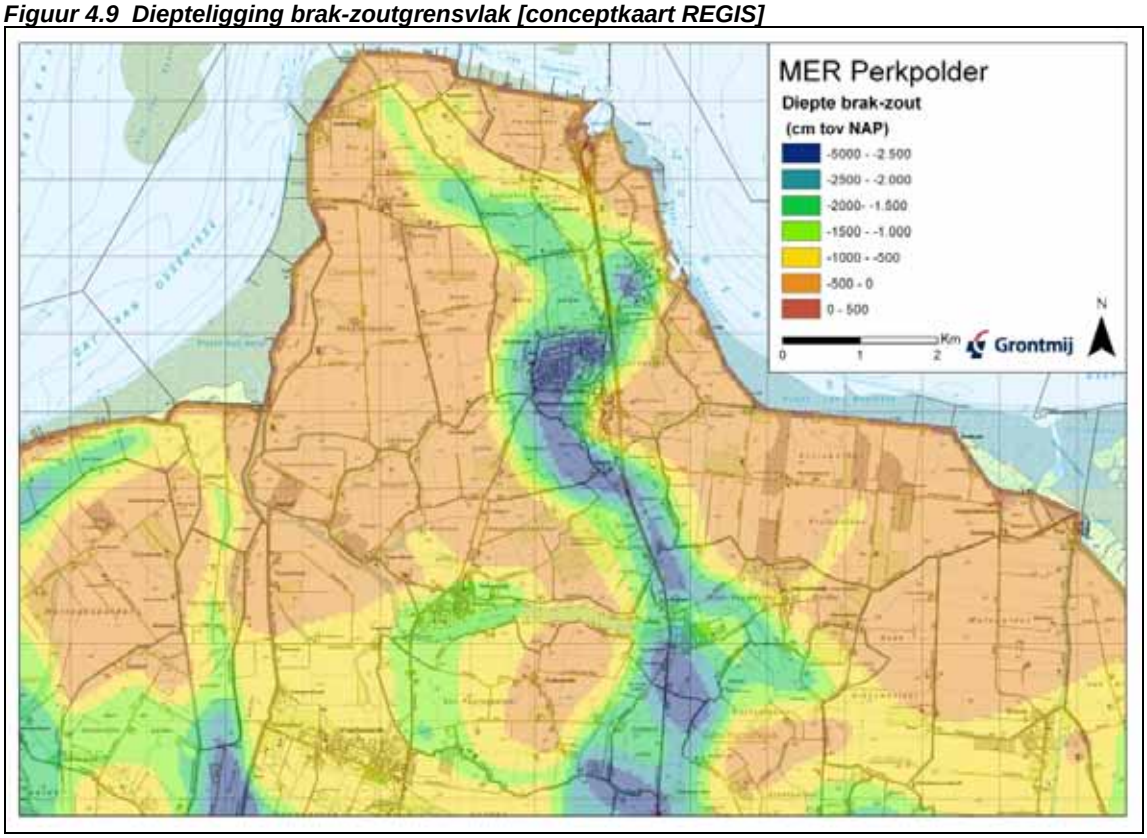
- Ten noorden van Kloosterzande is de zettingsgevoeligheid beperkt, in het overige gebied hoofdzakelijk sterk.

- Het gebied ten noorden van Kloosterzande is volgens de waterkansenkaart zeer geschikt voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ten westen van de veerhaven is geschikt voor stedelijke uitbreiding en de rest van het gebied minder geschikt. De beoordeling van de geschiktheid voor stedelijk uitbreiding is mede gebaseerd op de hoogteligging, de bodemopbouw (zandige bodems zijn meer geschikt) en het risico op wateroverlast.
- Binnen het plangebied zijn geen risicogebieden gelegen voor wateroverlast [66].

4.4.5. Grondwaterkwaliteit

Er is nauwelijks informatie over de grondwaterkwaliteit in het plangebied beschikbaar. In het kader van REGIS zijn aanvullende metingen verricht om inzicht te krijgen in het zoet-zout grensvlak. In paragraaf 4.4.3 is reeds aandacht besteed aan het zoet-brak grensvlak.
In figuur 4.9 staat de diepte van het brak-zout grensvlak weergegeven.

Figuur 4.9 Diepteligging brak-zoutgrensvlak [conceptkaart REGIS]



Uit figuur 4.9 blijkt dat ter plekke van de kreekrug de diepte van het brak-zout grensvlak oploopt tot meer dan NAP -25,0 m. De diepte van het brak-zout grensvlak in het resterende deel van het plangebied varieert van NAP 0,00 en NAP -0,50 m. Over het algemeen kan gesteld worden dat zeer hoge nutriëntenconcentraties worden aangetroffen van een natuurlijke oorsprong. In mariene afzettingen komen hoge fosfaat en ammoniumconcentraties voor.

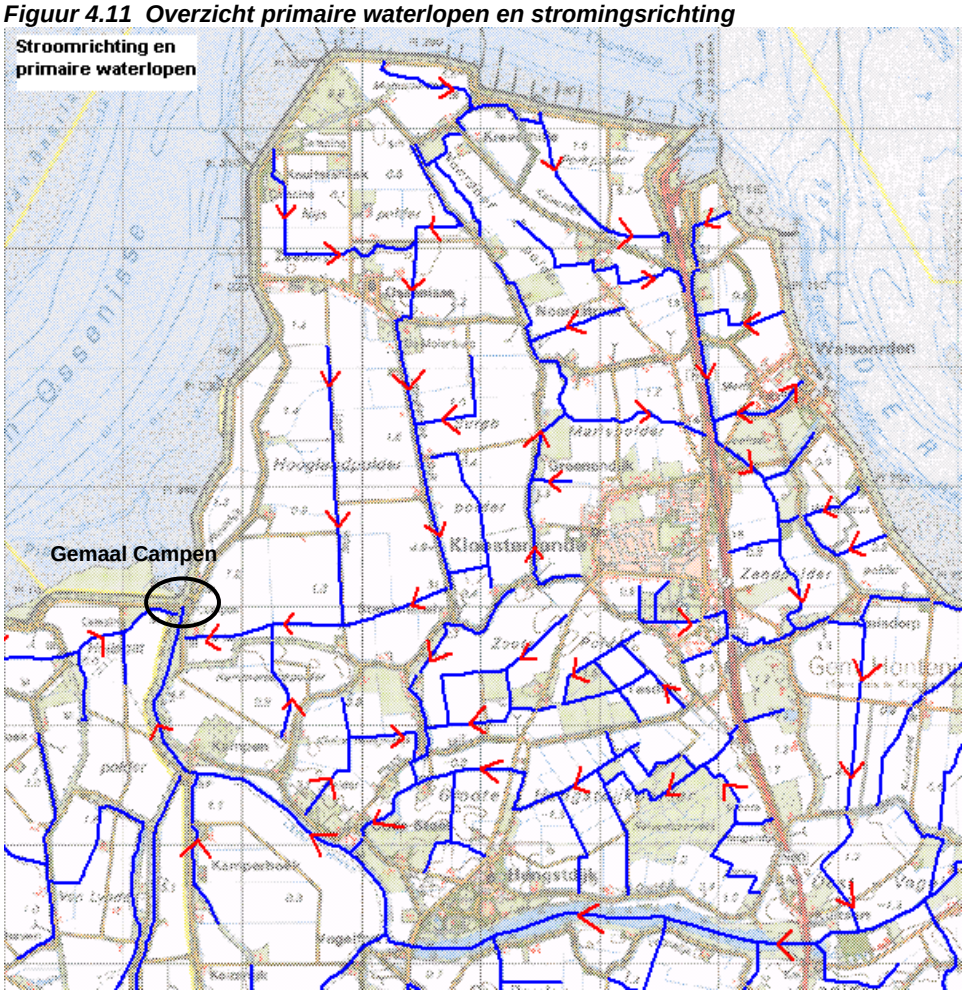
4.5. Oppervlaktewater

4.5.1. Waterlopen en peilbeheer

Het belangrijkste oppervlaktewater binnen het plangebied is de voormalige jachthaven van Perkpolder. Het wateroppervlak van deze haven bedraagt ruim 13 hectare. Daarnaast wordt het plangebied aan de oost- en noordkant begrensd door het water van de Westerschelde.

Een overzicht van de primaire waterlopen in de Kop van Hulst, en de stromingsrichtingen van dit oppervlaktewater, is weergegeven in figuur 4.11.
Het oppervlaktewater wordt afgevoerd naar het poldergemaal Campen, gelegen 4 kilometer ten westen van Kloosterzande. Bij hoge afvoeren wordt incidenteel ook water afgevoerd via het uitwateringssluisje bij Walsoorden.

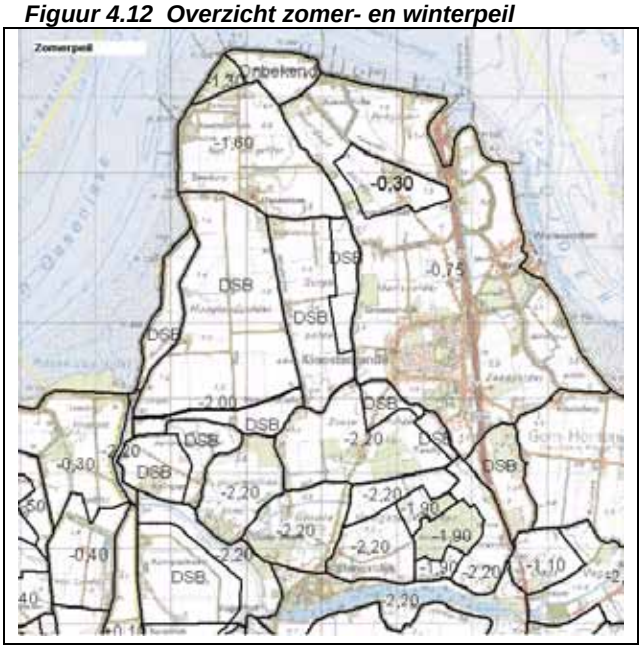
Figuur 4.11 Overzicht primaire waterlopen en stromingsrichting



Binnen het plangebied, dat geheel bestaat uit polders, zijn verschillende peilvakken te onderscheiden. In figuur 4.12 zijn overzichten van het zomer- en winterpeil in het plangebied weergegeven. In de hoger gelegen gebiedsdelen wordt een zomerpeil gehanteerd van NAP -0,75 m en een winterpeil van NAP -1,10 m. In de lager gelegen delen van het plangebied wordt een vast peil gehanteerd van NAP -1,60 m.

In een gedeelte van de Molenpolder, gelegen in het noordwestelijk deel van de Kop van Hulst, is in de afgelopen jaren natuur gerealiseerd. Als gevolg hiervan wordt hier een hoger oppervlaktewaterpeil gehanteerd. Dit is echter nog niet via het peilbesluit geregeld.

Figuur 4.12 Overzicht zomer- en winterpeil



Zomerpeil

Winterpeil

4.5.2. Oppervlaktewaterkwaliteit

Aan het binnendijkse oppervlaktewater binnen het plangebied zelf zijn geen specifieke functies toegekend. De waterkwaliteit dient te voldoen aan de algemene ecologische functie (AEF). Dit houdt het volgende in:

- de waterlopen dienen het gehele jaar watervoerend te zijn;
- de waterdiepte dient ten minste 0,50 m te bedragen;
- de overgang tussen land en water dient geleidelijk te zijn;
- er dient variatie te zijn in inrichting en begroeiing (verschillende biotopen voor diverse planten- en diergroepen).

Uit waterkwaliteitsgegevens van Waterschap Zeeuws-Vlaanderen volgt dat het oppervlaktewater in het plangebied:

- brak is (de gemeten chloridegehalten zijn hoger dan 3.000 mg/l);
- een hoog stikstofgehalte (Ntot) heeft, ruim boven het maximaal toelaatbaar risico (MTR) van 2,2, mg/l;
- een hoog fosfaatgehalte (Ptot) heeft, ruim boven het MTR van 0,15 mg/l.

De hoge nutriëntengehalten kunnen worden verklaard door verschillende factoren:

- van nature aanwezige voedselrijke kwelstroom via de bodem (vooral fosfaat);
- uitspoeling van restanten van meststoffen aangezien het plangebied hoofdzakelijk een agrarische bestemming heeft.

Verder kunnen de overschrijdingen van nutriënten in het oppervlaktewater tussen het lozingspunt van de RWZI Kloosterzande en het poldergemaal Walsoorden, naast kwel, voor een deel worden verklaard door het effluent van de RWZI Kloosterzande.

6.4. Grondwater

6.4.1. Beoordelingscriteria

Het grondwatersysteem is een resultante van lokale en regionale aanvulling, onttrekking en stroming van grondwater. Bij realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder moet rekening worden gehouden met de kenmerken van het huidige grondwatersysteem. Anderzijds zal het voornemen invloed hebben op het huidige grondwatersysteem. De belangrijkste aandachtspunten betreffende het grondwater zijn de ontwateringsdiepte, grondwateraanvulling, beïnvloeding van grondwaterafhankelijke natuur, verzilting en gevolgen voor de waterkwaliteit. De effectbeoordeling voor het grondwater spitst zich daarom toe op de volgende beoordelingscriteria:

- beïnvloeding grondwaterstand;
- beïnvloeding grondwaterstroming, kwel en infiltratie;
- beïnvloeding zoetwatervoorraad;
- beïnvloeding grondwaterkwaliteit.

Om tot een goede onderbouwde beoordeling te komen van de voorgenomen inrichtingsmaatregelen is in opdracht van Provincie Zeeland een nadere analyse van watersysteem uitgevoerd. De nadruk bij de uitgevoerde analyse ligt met name op de mogelijke verziltingseffecten (grondwater) en de haalbaarheid van het ontwikkelen van een binnendijkse zilt natuurgebied met beperkte getijdenbeweging (Westelijke Perkpolder). De effecten van de inrichtingsmaatregelen zijn door middel van een modelstudie en expert-judgement in beeld gebracht. De uitkomsten van de studie zijn verwerkt in de rapportage "Gebiedsontwikkeling Westelijke Perkpolder, deelonderzoek analyse van het watersysteem, 28 september 2007" [134]. In de onderstaande paragrafen zijn de uitkomsten van de modelstudie [134] verwerkt.

6.4.2. Beïnvloeding grondwaterstand

In onderstaande paragraaf wordt per deelgebied het effect van de voorgenomen inrichtmaatregelen op de grondwaterstand weergegeven. Grondwaterstand, grondwaterstroming, kwel en infiltratie hangen zeer sterk met elkaar samen. Indien inrichtingsmaatregelen negatieve effecten hebben, dienen mitigerende of compenserende maatregelen te worden getroffen. Deze worden weergegeven in paragraaf 6.4.3.

Westelijke Perkpolder

In de Westelijke Perkpolder wordt uitgegaan van realisatie van nieuwe binnendijkse zilte natuur (ca 35 ha), al dan niet met behulp van inlaat van zout water uit de Westerschelde. Hiervoor is aanleg van een doorlaatmiddel in de primaire waterkering aan de oostkant van de polder nodig. Als gevolg van de waterinlaat zal het oppervlaktewaterpeil stijgen. Dit heeft directe gevolgen voor de grondwaterstand in deze polder, die eveneens omhoog zal gaan. De omvang van de stijging hangt af van het getij dat te zijner tijd zal worden geïntroduceerd. Om daarin meer inzicht te krijgen zijn in een hydrologisch modelstudie [134] vier scenario's beschouwd, waarbij gekeken is naar de effecten van de invloed van de omvang van het doorlaatwerk op de getijdenslag in de Westelijke Perkpolder en de daarmee samenhangende natuurontwikkeling. In de scenario's zijn getijdenslagen variërend tussen 0,22 m en 2,5 m beschouwd. Er is nog geen keuze gemaakt omtrent de definitieve getijdenslag.
In de variant zonder inlaat van zout water in de Westelijke Perkpolder wordt eveneens uitgegaan van het opzetten van het huidige oppervlaktewaterpeil. Dit heeft tevens consequenties voor de grondwaterstand, die hierdoor eveneens zal stijgen.
Indien bestaande woningen in de Westelijke Perkpolder gehandhaafd blijven, zijn aanvullende beschermende maatregelen nodig om de vereiste ontwateringsdiepte, drooglegging en bescherming tegen een hogere waterstand te garanderen.
Voor wat betreft de toekomstige bebouwing in de Westelijke Perkpolder zal rekening worden gehouden met een ontwateringsdiepte (= hoogteverschil tussen bouwpeil en freatische grondwaterstand) van minimaal 0,70 m die maximaal 1 keer per jaar mag voorkomen en een drooglegging (= hoogteverschil tussen het bouwpeil en het maatgevende oppervlaktewaterpeil) van minimaal 1,20 m (bron: Waterschap Zeeuws-Vlaanderen).

Oostelijke Perkpolder

In de polders ten zuiden van de voormalige veerhaven (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder) wordt nieuwe buitendijkse natuur gerealiseerd (circa 75 ha). Middels een ope-

ning in de bestaande primaire waterkering langs de oostzijde van deze polders komt het gebied in directe verbinding te staan met de Westerschelde. Hierdoor stijgt ook de grondwaterstand.
Twee woningen in de Noordhofpolder (Noorddijksedijk 1, Parallelweg 4) moeten voor de natuurontwikkeling verdwijnen, aangezien het toekomstige waterpeil in het buitendijkse natuurgebied onder directe invloed van eb en vloed komt te staan. Het toekomstige gemiddelde waterpeil in het buitendijkse natuurgebied zal hoger zijn dan het huidige polderpeil. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de grondwaterstand plaatselijk opgestuwd zal worden, hetgeen weer van invloed is op de grondwaterstroming en de zoute kwel ter plaatse.
In de modelstudie is voor de bepaling van de effecten op aangrenzende landbouwgronden uitgegaan van een toekomstig waterpeil in de Oostelijke Perkpolder van NAP +0,50 m. Uit berekeningen blijkt dat de kwelintensiteit in een zone van circa 300 m zal toenemen indien geen mitigerende maatregelen worden getroffen.

Hart van Perkpolder

Op het voormalige veerplein worden 150 tot 200 permanente woningen en een hotel gerealiseerd. Daartoe wordt het huidige terrein verder opgehoogd. Gezien de thans reeds zeer hoge ligging van dit terrein, en vanwege het feit dat het veerplein zowel in de huidige als toekomstige situatie grotendeels verhard is, kan worden geconcludeerd dat de realisatie van woningen in dit gebiedsdeel geen invloed heeft op de grondwaterstand- en -stroming. Uiteraard geldt ook voor dit gebiedsdeel dat de gebruikelijke voorzieningen (waterleiding, riolering e.d.) worden getroffen ter voorkoming van negatieve beïnvloeding van de waterkwaliteit. De natte natuur in de aangrenzende gebieden kan wellicht een rol spelen bij de noodzakelijke waterberging. De inrichting van de jachthaven heeft geen invloed op de grondwaterstand.

Golfterrein

Op de golfbaan, waarvan een deel langs de randen van de Westelijke Perkpolder en de rest in het halfopen landschap tussen den N60 en de Noordstraat is gesitueerd, is een grondwaterstand gewenst van 0,50 m tot 0,70 m –mv. Deze eis geldt met name op de tees (afslagplaats) en greens (verhoogd deel met hole aan eind van de baan). Op deze locaties dient de grond zandig te zijn. Dit betekent dat de betreffende baanonderdelen in ieder geval moeten worden opgehoogd. De overige delen van de golfbaan (fairways, semi-roughs, roughs) stellen minder hoge eisen aan de drooglegging. Aangezien in het ontwerp is voorzien in natte natuur in het oosten van de Westelijke Perkpolder, zal hier wellicht enige extra ophoging nodig zijn.

6.4.3. Beïnvloeding grondwaterstroming, kwel en infiltratie

In de modelstudie [134] is voor de bepaling van de effecten voor de grondwaterstroming en de kwelstromen in het plangebied, zowel voor de binnendijkse natuur (Westelijke Perkpolder) als voor het buitendijkse natuurgebied (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder), uitgegaan van een toekomstig oppervlaktewaterpeil van NAP +0,50 m.
Uit de uitgevoerde berekeningen komt naar voren dat de kwelintensiteit rondom beide natuurgebieden in een strook met een breedte van circa 300 m zal toenemen indien er geen aanvullende mitigerende maatregelen worden getroffen.

Westelijke Perkpolder

In de Westelijke Perkpolder kan deze toename van de kwel worden beschouwd als een verschuiving van de huidige kwel langs de Zeedijk. Omdat hier in de huidige situatie geen problemen zijn met brakke kwel in de wortelzone van de landbouwgewassen, mag worden verwacht dat dit ook na de herinrichting van de Westelijke Perkpolder niet het geval zal zijn. De extra kwel zal direct in het oppervlaktewater uittreden.
Het uitgangspunt bij de binnendijkse natuurontwikkeling is dan ook dat deze geen negatieve invloed mag hebben op de verzilting. Met de aanleg van een nieuwe kwelsloot ten zuiden en westen van de Westelijke Perkpolder kan de beïnvloeding van aangrenzende landbouwgronden door zoute kwel worden tegengegaan. Een dergelijke kwelsloot moet worden aangelegd. Op twee plaatsen langs de Doorndijk (westelijke dijk van de Westelijke Perkpolder) is bestaande bebouwing aanwezig. Hier kan wellicht gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande sloot achter het erf. Anders kan een drain voorlangs worden gelegd [134].
Bij de variant zonder inlaat van zout water in de Westelijke Perkpolder is eveneens sprake van een hoger waterpeil. Door het opzetten van het oppervlaktewaterpeil wordt de invloed van zoute kwel minder (meer tegendruk). Dit houdt echter niet direct in dat ook in de aangrenzende polders de invloed van de zoute kwel afneemt. In vergelijking met de variant met inlaat is de in-

vloed van zoute kwel in de direct aangrenzende polders echter wel minder. Deze variant is niet meegenomen in de modelstudie.

Oostelijke Perkpolder

Uit de modelstudie komt naar voren dat ook ten westen en zuiden van het nieuwe buitendijkse natuurgebied (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder), zonder aanvullende maatregelen, sprake is van een toename van de kwelintensiteit in een zone van circa 300 m. Ter plaatse van de natuurgolfbaan wordt aanwezige landbouwkundige drainage verwijderd, hierdoor zal er meer neerslag infiltreren en zullen de grondwaterstanden stijgen. Zodoende zal er een bufferzone ontstaan die voorkomt dat ontwikkelingen in de Oostelijke Perkpolder leiden tot meer brakke kwel in het westelijk ervan gelegen landbouwgebied [134]. Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen heeft aangegeven dat daarom langs een gedeelte van de N60 en langs de nieuwe dijk ten zuiden van de buitendijkse natuur een nieuwe kwelsloot moet worden aangelegd, waarmee de brakke kwel kan worden afgevangen. Daarmee worden negatieve effecten voor aangrenzende landbouwgronden tegengegaan.

Golfterrein (halfopen landschap)

Een positief effect wordt verwacht van het verwijderen van de drainage in het gebiedsdeel ten westen van de N60, waar is voorzien in de aanleg van een gedeelte van de nieuwe natuurgolfbaan. Door de hier aanwezige landbouwkundige drainage te verwijderen, zal er meer neerslagwater kunnen infiltreren, waardoor de grondwaterstanden te plaatse stijgen. Daardoor zal een buffer ontstaan die voorkomt dat de ontwikkelingen in de Oostelijke Perkpolder leiden tot meer brakke kwel in de aangrenzende landbouwpolders.

Uit de kansenkaart 'Infiltratiemogelijkheden' van de Provincie Zeeland [99] blijkt dat de infiltratiemogelijkheden in een groot deel van het plangebied matig tot slecht zijn. Dat geldt met name voor het noordoostelijk deel van het plangebied. In de aangrenzende gebiedsdelen variëren de infiltratiemogelijkheden van beperkt tot ruim. De voorgenomen ontwikkelingen in zowel de Westelijke als de Oostelijke Perkpolder hebben geen invloed op de bodemopbouw en dikte van de deklaag in de aangrenzende gebieden. Vandaar dat kan worden gesteld dat er geen sprake is van invloed op de infiltratiecapaciteit.

6.4.4. Beïnvloeding zoetwatervoorraad

Uit de kaart beschikbaarheid zoetwater van de Provincie Zeeland [99] waarop de ligging van de zoete grondwatervoorkomens is weergegeven, blijkt dat op een afstand van circa 400 m ten zuiden van de Kalverdijk en op circa 300 m ten westen van de N60 de kern van een zoete grondwaterbel is gelegen. De ligging van zoete grondwaterbellen heeft mede te maken met de hoogteligging en de zandige bodemopbouw van de aanwezige kreekrug. Voor de ligging van de huidige zoet-zout grensvlakken wordt verwezen naar de figuren 4.8 en 4.10.

Uit de hydrologische modelstudie [134] blijkt dat de kern van de zoetwaterlens intact blijft. De kern hangt namelijk samen met het voedingsgebied van het zoete watersysteem, een kreekrug ter hoogte van Kloosterzande, waar sprake is van infiltratie.
Uit de modelstudie komt tevens naar voren dat, indien geen mitigerende maatregelen worden getroffen, de rand van de zoetwaterlens als gevolg van de buitendijkse natuurontwikkeling in de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder, enigszins naar binnen zal kunnen verschuiven. De rand van de zoetwaterlens grenst aan de Oostelijke Perkpolder (zie figuur 4.8. Zoals reeds eerder is vermeld, wordt aan de westzijde van de N60 een natuurgolfbaan gerealiseerd. Door de extra infiltratie van neerslag (ten opzichte van de huidige situatie) zal de grondwaterstand hier stijgen. Daardoor wordt het zoete grondwatersysteem aangevuld en zal de verkleining van de zoetwaterlens meer dan gecompenseerd worden. Geschat wordt dat met een oppervlakte van 0,7 tot 1,0 ha extra infiltratie de afname al kan worden gecompenseerd [134]. De ontwikkelingen in de Westelijke Perkpolder hebben geen effect op de zoetwaterbel. Dat geldt voor beide varianten (met en zonder inlaat van zout water).

In de zomermaanden kan beregening van delen van de golfbaan (greens, tees) nodig zijn. Afhankelijk van het chloridegehalte is beregening vanuit het grondwater mogelijk. Hiervoor is een vergunning nodig, maar de provincie gaat hier zeer terughoudend mee om. Een alternatieve optie is het gebruik van oppervlaktewater voor beregening. Ook hiervoor geldt dat het chloridengehalte niet te hoog mag zijn (tussen 300 mg/l en 600 mg/l) en dat voldoende water be-

schikbaar dient te zijn. Door middel van nader onderzoek moet worden nagegaan wat hiervoor de beste optie is.

6.4.5. Beïnvloeding grondwaterkwaliteit

De uitgevoerde modelstudie [134] geeft met name inzicht in de veranderende grondwaterstromingen en de daarbij benodigde mitigerende maatregelen. Aan de hand van de resultaten van de modelstudie is, op basis van expert-judgement, een inschatting gemaakt van de relevante waterkwaliteitsaspecten. De belangrijkste mogelijke effecten voor de grondwaterkwaliteit worden veroorzaakt door de inlaat van zout water in het plangebied (chloridegehalte, waterkwaliteit landbouwgronden, zoetwaterbel) en als gevolg van het gewijzigde grondgebruik (meststoffen en bestrijdingsmiddelen, materiaalgebruik). Deze effecten worden onderstaand toegelicht.

Toename chloridegehalte

Voor de beschrijving van de effecten voor de kwaliteit van het grondwater in de Westelijke Perkpolder moet onderscheid worden gemaakt in de varianten met en zonder inlaat van zout water. Bij de variant met inlaat van zout water zal het chloridegehalte van het grondwater duidelijk toenemen. Datzelfde geldt voor het grondwater in het nieuwe buitendijkse natuurgebied in de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder. Bij de variant voor de Westelijke Perkpolder zonder de inlaat van zout water zal zich, afhankelijk van de inrichting en het gehanteerde polderpeil, een wat minder zilte natuur ontwikkelen. Het toekomstige waterpeil in deze polder zal echter wel hoger zijn dan het huidige polderpeil. Het gevolg hiervan is dat er meer tegendruk is voor de zoute kwel, waardoor het gebied mogelijk iets minder zal verzilten.

Beïnvloeding waterkwaliteit landbouwgronden

Voor wat betreft de beïnvloeding van aangrenzende landbouwgebieden hangt de omvang van het effect op de waterkwaliteit nauw samen met het wel of niet treffen van mitigerende maatregelen in de vorm van een kwelsloot langs de randen van de nieuwe natuurgebieden. Uit de modelstudie [134] blijkt dat door de aanleg van een kwelsloot de extra (brakke) kwel wordt afgevangen. De brakke kwel zal de wortelzone dan niet bereiken. Indien deze mitigerende maatregel niet wordt getroffen, neemt de kwel bij de variant met inlaat van zout water toe in een zone van circa 300 m rondom de Westelijke Perkpolder. Ter bescherming van de waterkwaliteit in de landbouwpolders moet een dergelijke kwelsloot dus worden aangelegd.

Beïnvloeding zoetwaterlens

Het verwijderen van de thans nog aanwezige drainage in het landbouwgebied ten westen van de N60, waar een gedeelte van de nieuwe natuurgolfbaan is gepland, kan eveneens een positieve bijdrage leveren aan het behoud van een goede waterkwaliteit. Door de extra infiltratie van neerslag (ten opzichte van de huidige situatie) zal de grondwaterstand hier iets stijgen. Hierdoor wordt het zoete grondwatersysteem versterkt en zal de verkleining van de zoetwaterlens meer dan gecompenseerd worden. Geschat wordt dat met een oppervlakte van 0,7 tot 1,0 ha extra infiltratie de afname van de zoetwaterlens al gecompenseerd kan worden.

Toepassen meststoffen en bestrijdingsmiddelen

In de huidige situatie hebben de polders in het plangebied een overwegend agrarische functie, waarbij sprake is van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. Restanten van meststoffen en bestrijdingsmiddelen kunnen zich ophopen in de bodem en het grondwater.
In de toekomstige situatie zullen in de grote delen van het plangebied geen landbouwkundige activiteiten meer plaatsvinden. In de nieuwe natuurgebieden (binnendijks, buitendijks) zullen in ieder geval geen meststoffen en bestrijdingsmiddelen meer in de bodem terechtkomen. Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat van nature al hoge gehaltes nutriënten voorkomen in het grondwater. Het effect van omvorming van de landbouw is dan ook beperkt en verloopt zeer geleidelijk. Op de golfbaan worden nog wel op beperkte schaal mest toegediend. De hoeveelheid meststoffen die op slechts enkele onderdelen van de golfbaan nodig zijn (greens, tees) bedragen echter een fractie van de hoeveelheid die op landbouwgronden wordt toegepast. Op een natuurgolfbaan blijft het gebruik van bestrijdingsmiddelen geheel achterwege. Een en ander betekent dat de toekomstige situatie, waarbij geen sprake meer is van landbouwkundig gebruik, gunstig wordt beoordeeld vanuit grondwaterkwaliteit.

Materiaalgebruik

Op het voormalige veerplein worden circa 150 à 200 permanente woningen en een hotel gerealiseerd. Vanuit de wens om het hemelwater op het Hart af te koppelen en rechtstreeks te lozen op de Westerschelde, worden door het waterschap (grondwater) en de provincie (oppervlaktewater) voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van bepaalde materialen. Hierdoor wordt een eventuele negatieve de invloed op de waterkwaliteit geminimaliseerd. De Handreiking Watertoets [84] en adviezen rondom Duurzaam Bouwen [33] bieden daarvoor aanknopingspunten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de volgende voorwaarden:

- het toepassen van chemische onkruidbestrijding dient te worden vermeden.
- strooizout moet met mate worden gebruikt i.v.m. toevoegingen (metalen);
- gezien het aantal te bouwen woningen zal het aantal voertuigbewegingen per etmaal ruim boven de 100 liggen. In dat geval mag lozing van hemelwater niet rechtstreeks op het oppervlaktewater plaatsvinden en kan een afscheiderinstallatie of firstflush worden toegepast. Hemelwater van daken mag wel op de Westerschelde worden geloosd;
- er mogen geen milieubelastende materialen worden toegepast voor bijvoorbeeld dakbedekking (bijv. zink, koper of lood), tenzij deze voorzien zijn van een speciale coating;
- uitgaande van aanleg van een jachthaven met duurzame beschermende voorzieningen, zal deze geen invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater in de omgeving.

6.4.6. Samenvatting effecten

Uit voorgaande beschrijving en beoordeling van de criteria die betrekking hebben op de mogelijke effecten voor het grondwater in het plan- en studiegebied kan samengevat onderstaand overzicht worden afgeleid (zie tabel 6.4). Daarbij is onderscheid gemaakt in twee situaties. In tabel 6.4-a is de situatie weergegeven waarbij geen mitigerende maatregelen worden getroffen, tabel 6.4-b geeft de situatie weer met mitigerende maatregelen (kwelsloot, extra infiltratie).

Tabel 6.4-a Beoordeling van effecten zonder mitigerende maatregelen

Criteria grondwater	**Omvang effect**		**Ernst effect**	
	met inlaat	*zonder inlaat*	*met inlaat*	*zonder inlaat*
Beïnvloeding grondwaterstand	groot	matig	nihil	nihil
Beïnvloeding grondwaterstroming	beperkt	beperkt	gering	gering
Beïnvloeding kwel	matig	beperkt	nihil	nihil
Beïnvloeding infiltratiemogelijkheden	geen	geen	n.v.t.	n.v.t.
Beïnvloeding zoetwaterbel	gering	gering	gering	gering
Beïnvloeding grondwaterkwaliteit	beperkt	gering	nihil	nihil

Tabel 6.4-b Beoordeling van effecten met mitigerende maatregelen

Criteria grondwater	**Omvang effect**		**Ernst effect**	
	met inlaat	*zonder inlaat*	*met inlaat*	*zonder inlaat*
Beïnvloeding grondwaterstand	nihil	nihil	nihil	nihil
Beïnvloeding grondwaterstroming	nihil	nihil	nihil	nihil
Beïnvloeding kwel	nihil	nihil	nihil	nihil
Beïnvloeding infiltratiemogelijkheden	nihil	nihil	nihil	nihil
Beïnvloeding zoetwaterbel	nihil	nihil	nihil	nihil
Beïnvloeding grondwaterkwaliteit	nihil	nihil	nihil	nihil

6.5. Oppervlaktewater

6.5.1. Beoordelingscriteria

Het oppervlaktewater van het plangebied kan worden onderverdeeld in waterstromen binnen het plangebied, het regionale oppervlaktewaterstelsel en de waterkwaliteit. Realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder kan hierop van invloed zijn door wijzigingen in de afvoer van hemelwater en afvalwater, verzilting van oppervlaktewater en eventuele andere beïnvloeding van de grondwaterkwaliteit. De beoordeling van de effecten voor het milieuaspect oppervlaktewater spitst zich daarom toe op de volgende effecten:

- wijziging van het waterpeil;
- beïnvloeding van de water aan- en afvoer;
- wijziging waterlopen;
- dimensionering watersysteem;
- beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit.

6.5.2. Wijziging van het waterpeil

Westelijke Perkpolder

De nieuwe zilte natuur in de Westelijke Perkpolder wordt gerealiseerd door het inlaten van zout water met behulp van een doorlaatmiddel in de nieuwe primaire waterkering langs de oostzijde van deze polder. Als gevolg van de waterinlaat zal het oppervlaktewaterpeil in de Westelijke Perkpolder stijgen. De stijging van het waterpeil hangt af van de getijdenslag die in dit gebiedsdeel geïntroduceerd gaat worden. In het hydrologisch deelonderzoek [134] is daartoe een viertal scenario's voor de getijdenslag doorgerekend, variërend van 0,22 m tot 2,5 m. Ten tijde van het opstellen van de MER was nog geen definitieve keuze gemaakt betreffende de toekomstige getijdenslag in de Westelijke Perkpolder. Bij de variant zonder inlaat wordt geen zout water in de Westelijke Perkpolder ingelaten. Wel wordt bij deze variant uitgegaan van realisatie van nieuwe (minder zilte) binnendijkse natuur. Ook in dat geval zal het oppervlaktewaterpeil in deze polder derhalve opgezet dienen te worden.

Oostelijke Perkpolder

In de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder wordt buitendijkse natuur gerealiseerd. Het toekomstige waterpeil in dit buitendijkse natuurgebied komt dan onder directe invloed van eb en vloed te staan en zal gemiddeld hoger zijn dan het huidige polderpeil. In de toekomstige situatie staat dit gebied (75 ha) in directe verbinding met de Westerschelde en is er dus geen sprake meer van waterafvoer via het bestaande gemaal van Campen.
Het zuidelijke deel van de Noorddijkpolder hoort niet tot het nieuwe buitendijkse natuurgebied. Hier zal het waterpeil gelijk blijven en zal de waterafvoer moeten worden aangepast.
In de landbouwpolders die grenzen aan de nieuwe binnen- en buitendijkse natuurgebieden (Westelijke Perkpolder, respectievelijk Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder) en aan de toekomstige natuurgolfbaan binnen het plangebied (Westelijke Perkpolder, Halfopen landschap) blijft het huidige polderpeil ongewijzigd gehandhaafd.

6.5.3. Beïnvloeding water aan- en afvoer

Westelijke Perkpolder

De huidige waterafvoer van de Westelijke Perkpolder vindt plaats via de primaire waterloop die door deze polder loopt. De Molenpolder en de Kievitpolder wateren eveneens af via de Westelijke Perkpolder. Door middel van het gemaal Campen wordt het polderwater op de Westerschelde geloosd. Gezien het toekomstige hogere polderpeil in de Westelijke Perkpolder ligt het voor de hand om het water uit de Molenpolder en Kievitpolder in de toekomst om te leiden via een nieuwe kwelsloot langs de rand van de Westelijke Perkpolder. Op deze manier blijft de afvoer voor de landbouwpolders gegarandeerd en kan in de Westelijke Perkpolder een zilt(er) watermilieu ontstaan. Op deze manier blijft de afvoer voor de landbouwpolders gegarandeerd.
Bij de variant zonder inlaat van buitenwater in de Westelijke Perkpolder gelden dezelfde voorwaarden voor de afwatering van de aangrenzende landbouwpolders als bij de variant met inlaat. Of de bestaande afwateringssituatie blijft gehandhaafd (eventueel met aanvullende voorziening), of de afwatering van de Molenpolder en Kievitpolder wordt omgeleid.

Oostelijke Perkpolder

De huidige waterafvoer van de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder vindt thans plaats via de primaire waterlopen, waarbij het water uiteindelijk via het gemaal Campen wordt afgevoerd. In de toekomstige situatie staat dit gebied (ca. 75 ha) in directe verbinding met de Westerschelde en is er dus geen sprake meer van waterafvoer via het gemaal. Het meest zuidelijke gedeelte van de Noorddijkpolder behoort niet tot het nieuwe buitendijkse natuurgebied. Hier zal de waterafvoer aangepast dienen te worden.

6.5.4. Wijziging waterlopen

Westelijke Perkpolder

Ten behoeve van de binnendijkse natuurontwikkeling in de Westelijke Perkpolder, waarbij al dan niet water uit de Westerschelde in het gebied wordt ingelaten, zal het bestaande slotensysteem moeten worden aangepast. Het water uit de aangrenzende landbouwpolders Molenpolder en Kievitpolder wordt in de toekomst via een nieuw aan te leggen afwateringssloot, die tevens dienst doet als kwelsloot, buiten de Westelijke Perkpolder omgeleid.

Oostelijke Perkpolder

In het toekomstige buitendijkse natuurgebied (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder), dat onder directe invloed komt te staan van de Westerschelde, verdwijnt de huidige functie van de bestaande sloten volledig. Of deze sloten al dan niet worden verwijderd zal nader moeten worden bepaald bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor dit gebiedsdeel.

Hart van Perkpolder

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het afgekoppelde (hemel)water van de woningen op het Hart van Perkpolder, al dan niet via een voorziening, wordt afgevoerd naar de Westerschelde. Indien hiervoor gekozen wordt, vervalt de standaard voorwaarde van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om extra waterberging aan te leggen. Naar verwachting zal het totale verharde oppervlak in het Hart van Perkpolder niet toenemen; het veerplein is thans voor ca. 80% verhard met klinkers en in het Hart van Perkpolder worden naast wegen, ook groen en tuinen aangelegd.
Realisering van een jachthaven in de voormalige veerhaven heeft geen invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het plangebied.

Golfterrein

In de huidige situatie is in het gebied ten westen van de N60 en ten oosten van de Noordstraat, waar is voorzien in de aanleg van een deel van de nieuwe golfbaan, een primaire waterloop gelegen die zorg draagt voor afwatering van de Noordhofpolder. Afhankelijk van de inrichting van de golfbaan kan deze waterloop ingepast worden. Bij de inrichting van de golfbaan dient tevens rekening te worden gehouden met de beschermingszone langs de Kalverdijk (keur Waterkeringen). In overleg met het waterschap zal worden beoordeeld op welke wijze de benodigde ingrepen in deze zone kunnen worden uitgevoerd. Voor het noordelijk deel van de golfbaan is de nieuwe inrichting van de Westelijke Perkpolder maatgevend.
Ook bij ontwikkeling van het halfopen landschap aan weerszijden van de Noordstraat zullen wellicht aanpassingen aan bestaande waterlopen plaatsvinden. De afvoer naar het poldergemaal Campen blijft echter gehandhaafd. Uitgangspunt is dat de afwatering niet in gevaar komt. Ook hier geldt dat wijzigingen in waterlopen in overleg met de waterbeheerder zullen plaatsvinden.

6.5.5. Dimensionering watersysteem

Voor de Westelijke Perkpolder is het van belang dat de stroming (dimensionering van het doorlaatmiddel) voldoende is om sedimentatie tegen te gaan, zodat de 'getijdengeulen' in het nieuwe natuurgebied niet snel dichtslibben. Daarnaast kan bij te weinig doorstroming een waterkwaliteitsprobleem optreden, waarbij stankoverlast zou kunnen ontstaan. Door Rijkswaterstaat Zeeland is berekend dat om circa 10 hectare aan kreken te voorzien van een getijverschil van 0,7 m, een doorlaatmiddel met een doorstroomoppervlak van circa 1 m² nodig is. Ongewenste sedimentatie moet met behulp van periodiek baggeren worden opgelost.

In de uitgevoerde modelstudie is tevens gekeken naar de benodigde afmetingen van het doorlaatwerk in relatie tot de gewenste natuurontwikkeling in de Westelijke Perkpolder. Daartoe zijn vier scenario's beschouwd, waarbij gekeken is naar de effecten van de invloed van omvang van

het doorlaatwerk in relatie tot de getijdenslag in de Westelijke Perkpolder en de daarmee samenhangende natuurontwikkeling. Het doorstroomoppervlak van de vier scenario's varieert tussen de 3 m² en 10,5 m². Ten tijde van het opstellen van de MER was nog niet besloten hoe groot de getijdenslag is die geïntroduceerd gaat worden in de Westelijke Perkpolder. De te kiezen getijdenslag heeft directe invloed op de oppervlaktewaterstand in de Westelijke Perkpolder. Er is echter geen invloed op de aangrenzende landbouwgebieden. De te treffen mitigerende maatregelen (omleiding afwatering) zijn onafhankelijk van de omvang van de uiteindelijke getijdenslag in de Westelijke Perkpolder.

In het westelijk deel van de Westelijke Perkpolder worden deeltijdwoningen gerealiseerd. Hierdoor neemt het verhard oppervlak toe. In het kader van Waterbeheer 21^{e} eeuw [62] dient hiervoor compenserende waterberging te worden aangelegd. De wijze waarop dit gebeurt is nog niet bekend. Combinatie met de binnendijkse natuur in deze polder is een optie.

Nadat voor de diverse planonderdelen van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder het definitieve ontwerp is vastgesteld, zal het watersysteem hierop moeten worden aangepast. De afvoer van alle betrokken polders zal moeten worden doorgerekend en er zullen nieuwe waterlopen aangelegd moeten worden en oude waterlopen verbeterd. Ook zal, vanwege de toename van de verharde oppervlakten die een versnelde afvoer van water op het watersysteem tot gevolg kunnen hebben, eventueel aanvullende waterberging moeten worden gerealiseerd (WB21^{ste} eeuw). Vervolgens zal de verantwoordelijkheid met betrekking tot het beheer en onderhoud van (delen van) het nieuwe watersysteem opnieuw moeten worden vastgesteld (Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, Rijkswaterstaat Zeeland, natuurbeheerder, particulieren etc.). Deze nieuwe afspraken moeten worden vastgelegd in de Keur van Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en er zal voor sommige gebiedsdelen naar verwachting een nieuw peilbesluit moeten worden genomen.

6.5.6. Beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit

Bij de effectbeschrijving voor de grondwaterkwaliteit is reeds aangegeven dat er een nauwe samenhang bestaat tussen de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Voor die effecten (o.a. beïnvloeding chloridegehalte, kwel in infiltratie, meststoffen en bestrijdingsmiddelen) kan dus worden verwezen naar de beschrijving in paragraaf 6.4.5. Door de inlaat van oppervlaktewater vanuit de Westerschelde zal de kwaliteit van het oppervlaktewater in de toekomst meer dan thans het geval is worden bepaald door de waterkwaliteit in de Westerschelde. De belangrijkste wijzigingen van de waterkwaliteit hangen derhalve samen met de waterkwaliteit in de Westerschelde. Daarnaast wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater mogelijk beïnvloed door het gebruik van bepaalde planonderdelen die onderdeel uitmaken van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Onderstaand komen deze effecten nader aan de orde.

Samenhang waterkwaliteit Westerschelde

De waterkwaliteit van de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder wordt in de toekomstige situatie met name bepaald door de waterkwaliteit van de Westerschelde. Door de directe verbinding tussen het buitendijkse natuurgebied en de Westerschelde is de waterkwaliteit in beide gebiedsdelen gelijk. Bij eventuele calamiteiten op de Westerschelde is dus sprake van directe doorwerking in het buitendijkse natuurgebied. Afhankelijk van de aard van een eventuele verontreiniging kan dit gevolgen hebben voor de buitendijkse natuur.
De beëindiging van het huidige landbouwkundige gebruik, zowel in de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder als in de Westelijke Perkpolder (met en zonder inlaat), is gunstig voor de waterkwaliteit, aangezien hierdoor het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen vrijwel volledig wordt beëindigd (uitgezonderd greens en tees op de golfbaan). Dit betekent tevens dat ongewenste uitspoeling van deze stoffen naar het oppervlaktewater van de Westerschelde (op termijn) zal stoppen. Een specifiek aandachtspunt voor de nieuwe natuurgebieden is de relatie tussen de toekomstige waterkwaliteit en de aard van de gewenste natuur.

Beëindiging landbouwkundig gebruik

Bij de effectbeschrijving voor de grondwaterkwaliteit is reeds aangegeven dat beëindiging van de landbouwkundige functie in een belangrijk deel van het plangebied gunstig is voor de waterkwaliteit. Dat geldt zowel voor de kwaliteit van het grond- als oppervlaktewater en is tevens van toepassing op beide varianten voor de Westelijke Perkpolder (met en zonder inlaat van water). De beëindiging van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen (uitgezonderd greens en tees op de golfbaan) is positief voor de waterkwaliteit in het gebied.

Voor wat betreft de mogelijke beïnvloeding van aangrenzende landbouwgebieden geldt dat het effect van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterkwaliteit met name afhangt van het wel of niet treffen van mitigerende maatregelen en de effectiviteit daarvan. Uit de hydrologische modelstudie [134] blijkt dat door aanleg van een kwelsloot de extra (brakke) kwel wordt afgevangen. Ook het verwijderen van de drainage ter plaatse van toekomstige natuurgolfbaan heeft een gunstige invloed. De brakke kwel zal dan de wortelzone niet bereiken.

Verwerking afvalwater

Door de ontwikkeling van permanente woningen op het Hart van Perkpolder en deeltijdwoningen in het oostelijk deel van de Westelijke Perkpolder zal de hoeveelheid af te voeren afvalwater en hemelwater aanzienlijk toenemen. Het vervuilde afvalwater zal niet op het oppervlaktewater worden geloosd, maar wordt afgevoerd naar een zuiveringsinstallatie. Na bestudering zal worden besloten of ook de bestaande woningen in het plangebied, die nu nog huishoudelijk afvalwater via een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het oppervlaktewater mogen lozen, worden aangesloten op de riolering. Gezien het geringe aantal woningen en de omvang van deze bron zal het effect daarvan echter niet zeer groot zijn. Afstromend hemelwater van daken en wegen zal worden afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater. Afhankelijk van de toekomstige verkeersintensiteiten en afhankelijk van de nadere eisen van de waterbeheerder, zullen zuiveringssystemen aangebracht worden om het hemelwater te zuiveren.

Materiaalgebruik

In de paragraaf beïnvloeding grondwaterkwaliteit (6.4.5) is aangegeven dat er randvoorwaarden worden gesteld aan o.a. het gebruik van verontreinigende materialen bij de bouw van woningen op het voormalige veerplein. Hierdoor wordt de mogelijke invloed van nieuwe woningen op de kwaliteit van het oppervlaktewater in de omgeving, en dus indirect ook op de grondwaterkwaliteit, geminimaliseerd.

Gebruik jachthaven

Aanleg van de jachthaven heeft op zich geen wezenlijke invloed op de waterkwaliteit in de omgeving, aangezien het daarbij om een tijdelijke situatie gaat en om kleine hoeveelheden van mogelijk verontreinigende stoffen (bouwstoffen, morsingen, lekkages).
Het gebruik van de jachthaven kan wel verontreiniging met zich meebrengen in de vorm van lozingen van afvalwater, het schoonmaken, verven en repareren van boten op de wal en in het water en het bezinken van antifouling. Met name tributyltin (TBT)-houdende antifouling levert veel vervuiling op, maar ook koperhoudende antifoulings bevatten verschillende biociden. Het gebruik van TBT-houdende antifouling is in de pleziervaart inmiddels verboden. Uit metingen blijkt dat er ook bijna geen schuurstof meer vrijkomt van met TBT-houdende antifouling behandelde pleziervaartuigen. In de beroepsscheepvaart is toepassing van dit materiaal nog wel gebruikelijk. Op Nederlandse schepen mag het thans niet meer worden aangebracht. Op dit moment is het voornamelijk koperhoudende AF die problemen oplevert voor de waterkwaliteit.
Als er werkzaamheden aan boten plaatsvinden en de antifouling via het afstromend hemelwater of via de wind in het oppervlaktewater terecht komt, zal dit uiteindelijk bezinken op de bodem van de jachthaven, die hierdoor verontreinigd raakt. Een deel van deze stoffen kan in de Westerschelde terechtkomen, maar het grootste deel zal zich naar verwachting ophopen in het sediment in de jachthaven. Dit sediment kan door middel van baggeren worden verwijderd, maar verwerking daarvan is zeer kostbaar. De hoeveelheid antifouling die vanuit de jachthaven in Perkpolder in de Westerschelde terecht komt heeft geen wezenlijk effect op het watersysteem van de Westerschelde, aangezien deze hoeveelheid slechts een fractie is van het totaal omdat het aandeel recreatievaart op de Westerschelde zeer beperkt is. Koper is in regionaal opzicht echter wel een probleemstof. Jaarlijks komen nog steeds grote hoeveelheden van onder meer deze stoffen in de Westerschelde terecht, als gevolg van het scheepvaartverkeer van en naar Antwerpen. Er zal een monitoring- en beheersplan voor de jachthaven worden opgesteld om te voorkomen dat bezonken verontreinigende stoffen (antifoulings) via de haven in het watersysteem van de Westerschelde terecht komen.

De pleziervaart zelf zorgt ook voor vervuiling van het oppervlaktewater door het lozen van afvalwater. Met name in jachthavens wordt veel afvalwater geloosd. Vanaf 2009 mag geen toiletwater meer worden geloosd. Dit leidt ertoe dat steeds meer schepen een vuilwatertank aan boord zullen hebben. Bovendien dient elke jachthaven met meer dan 50 ligplaatsen over een vuilwaterloossysteem te beschikken. Uiteraard zal de nieuwe jachthaven in Perkpolder worden

uitgerust met een havenontvangstinstallatie met onder andere een inzamelstation voor 'zwart water' (is het toiletwater dat wordt opgevangen in de vuilwatertank e.d.).
Ook is voorzien in de aanleg van toilet/douche voorzieningen e.d. Deze worden aangesloten op de riolering. Op deze wijze wordt mogelijke vervuiling van het oppervlaktewater optimaal tegengegaan. Verder mag er van worden uitgegaan dat "good housekeeping" plaatsvindt door de toekomstige exploitant van de jachthaven en dat de wet- en regelgeving wordt nageleefd en gehandhaafd, waardoor de kans op schadelijk effecten voor de waterkwaliteit nagenoeg uitgesloten is. Er is derhalve geen sprake van wezenlijke beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit. Door middel van een duurzame bedrijfsvoering en het milieubewust maken van gebruikers van de jachthaven zal deze beïnvloeding wel beperkt kunnen blijven.

Gebruik strand

Aan het strand bij Perkpolder, gelegen tussen de veerhaven en Kreverhille, is door de Provincie Zeeland de functie 'zwemwater' toegekend [66]. In de huidige situatie zijn er openbare toiletvoorzieningen aanwezig ter plaatse van het paviljoen de Perk. Tevens is een buitendouche aanwezig. Door Rijkswaterstaat Zeeland is aangegeven dat de huidige kwaliteit van het zwemwater goed is. Vanuit de wens om verontreiniging van het strand en het zwemwater zo veel mogelijk te voorkomen, wordt er vanuit gegaan dat het strand wordt voorzien van voldoende afvalbakken en goed bereikbare toiletvoorzieningen op of nabij het strand.

6.5.7. Samenvatting effecten

Uit voorgaande beschrijving en beoordeling van een aantal relevante criteria die betrekking hebben op de effecten voor het oppervlaktewatersysteem in het plangebied en omgeving kan samengevat onderstaande beoordeling worden afgeleid (zie tabel 6.5). Wat betreft de beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit in het gebied worden, vanwege diverse beschermende maatregelen, slechts positieve effecten verwacht, zij het in beperkte mate.

Tabel 6.5 Beoordeling van effecten

Criteria oppervlaktewater	**Omvang effect**		**Ernst effect**	
	met inlaat	*zonder inlaat*	*met inlaat*	*zonder inlaat*
Beïnvloeding water aan- en afvoer	gering	gering	nihil	nihil
Beïnvloeding waterpeilen	groot	matig	gering	gering
Beïnvloeding waterlopen	beperkt	beperkt	nihil	nihil
Dimensionering watersysteem	groot	groot	gering	gering
Beïnvloeding oppervlaktewaterkwaliteit	gering	gering	nihil	nihil

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.
Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden[1)]; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
   In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

---

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
1b. overige lichte horeca: restaurants;
1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.

2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 3. Wateradvies Waterschap

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

Uw brief van	: 23 november 2007
Uw kenmerk	: ABK
Behandeld door	: mw. ing. S.K. Klerk
Doorkiesnummer	: (0115) 641261
Ons kenmerk	: 0705495/10705712
Bijlagen	: -
Kopie aan	: SKI/BBWB
Documentnaam	: SKIba143
Datum	: 3 december 2007
Verzonden	: 04 12 07.
Onderwerp	: wateradvies betreffende het concept voorontwerp bestemmingsplan Perkpolder

Gemeente Hulst
Afdeling Ruimte
T.a.v. De heer A.C.J.M. van den Broucke
Postbus 49
4560 AA HULST

Gemeente HULST
INGEKOMEN
- 5 DEC 2007

Geachte heer Van den Broucke,

Naar aanleiding van uw verzoek om een wateradvies uit te brengen ten behoeve van het concept voorontwerp bestemmingsplan Perkpolder, delen wij u mee dat het waterschap Zeeuws-Vlaanderen geen negatieve op- en aanmerkingen heeft op de waterparagraaf.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
Namens deze;
Het hoofd van de sector Waterbeheer,

drs. A.J. Mouton

Postbus 88, 4530 AB Terneuzen. Bezoekadres: Kennedylaan 1, Terneuzen.
Telefoon (0115) 641000 Fax (0115) 641200 E-mail info@wszv.nl Internet www.wszv.nl

Bijlage 4. Historisch bodemonderzoek

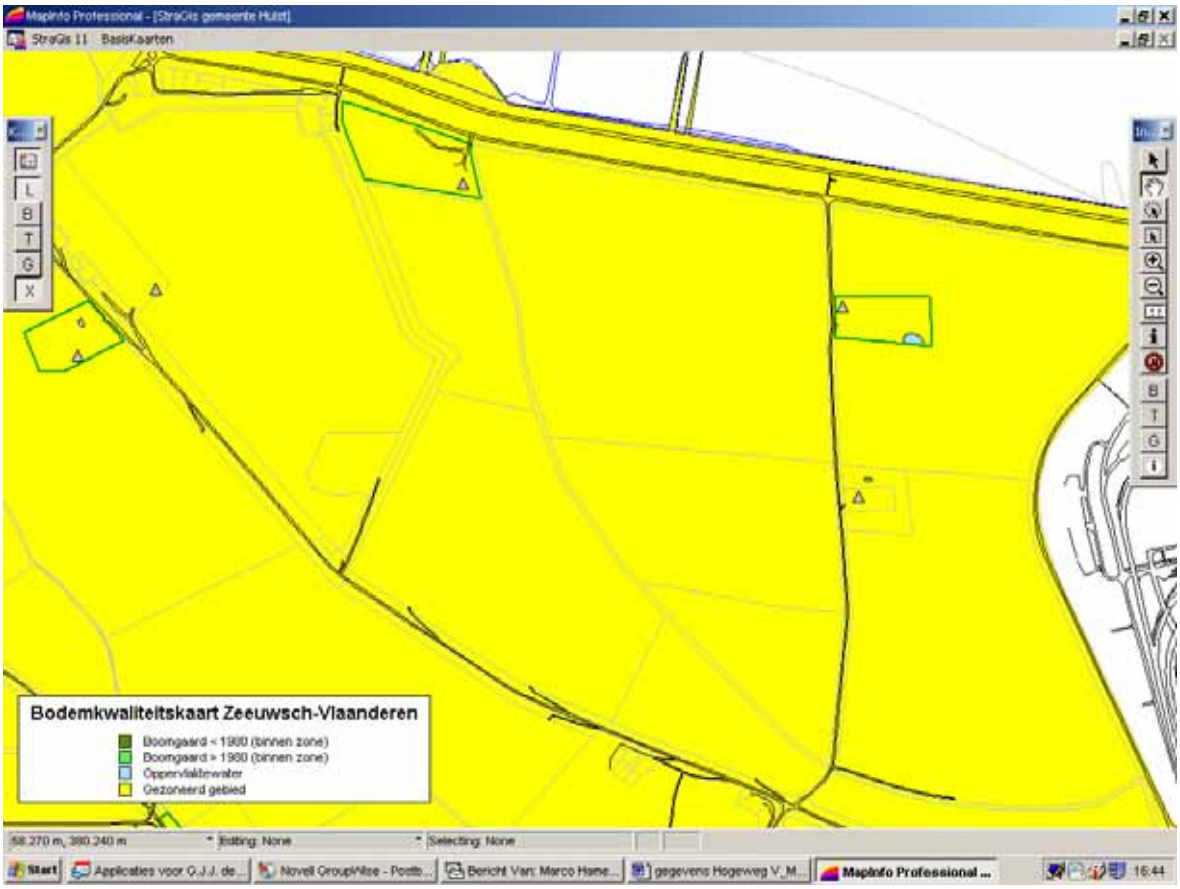
Historische toets bodemverontreiniging

Aan	: Intern RO
CC	:
Datum	: 22 mei 2008
Van	: Gert-Jan de Vaan
Betreft	: **Woonlocaties plan perkpolder.**

Bron: BIS/GIS gemeente Hulst

Situering locaties:

Deellocatie 1, gebied tussen Doorndijk en Perkstraat:



Conclusie: locatie in gezoneerd gebied Bkk- Zeeuwsch-Vlaanderen: Zone buitengebied Zeeuwsch-Vlaanderen. Tevens geen verdachte locaties zoals geïnventariseerd in kader van Landsdekkend beeld.

Deellocatie 2, voormalig veerplein:

Locatie niet gezoneerd in Bkk- Zeeuwsch-Vlaanderen: Potentieel verdachte (voormalige) activiteiten aanwezig:

1) opslagterrein RWS-materieel en zoutopslag, voertuigenopslag en werkplaats;
2) noodcentrale;
3) buspleintje;
4) locatie onderste dek slagbomen;
5) ondergrondse dieseltank restaurant.

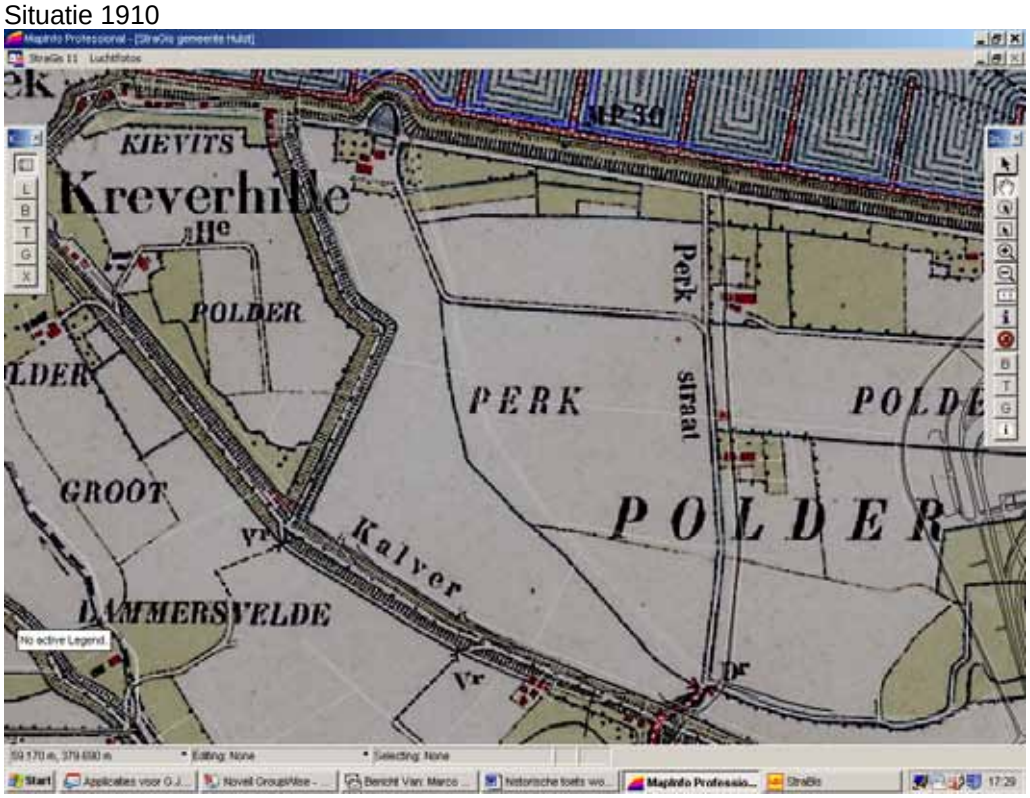
Op deellocaties 1 t/m 3 heeft oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden:
Oriënterend bodemonderzoek Rijkswaterstaat Opslagterrein Perkpolder N60, Chemielinco, 12 augustus 1998 (97571-ze030;
Oriënterend bodemonderzoek Rijkswaterstaat noodcentrale Perkpolder N60, Chemielinco, 12 augustus 1998 (97571-ze031;
Oriënterend bodemonderzoek Rijkswaterstaat buspleintje Perkpolder N60, Chemielinco, 12 augustus 1998 (97571-ze032;

Op deellocatie 4 zijn de slagbomen verwijderd en evt. onrechtmatigheden direct verwijderd.
De ondergrondse dieseltank op deellocatie 5 is gesaneerd 16-12-1994 en zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Conclusie: Verdachte deellocaties voldoende onderzocht/gesaneerd. Geen verhoogd risico op voorkomen van bodemverontreiniging.

A: Boomgaarden en overige verdachte aspecten:

Situatie 1910

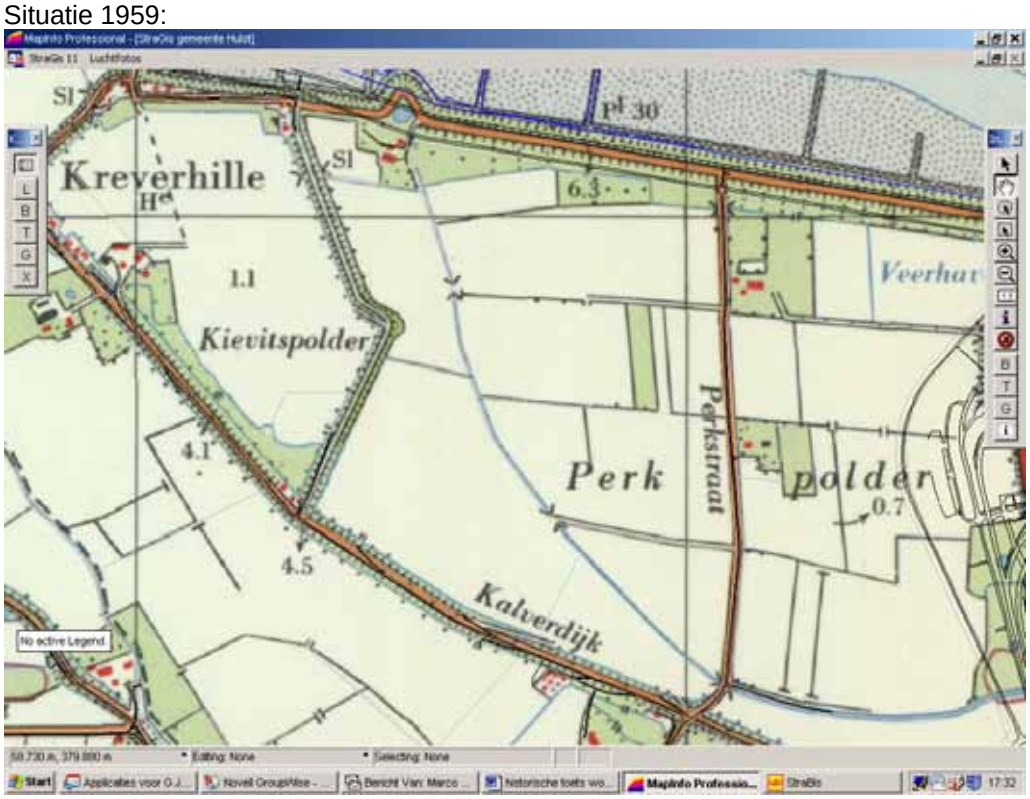


Conclusie: landbouwperceel, deels doorsneden door Perkstraat: aandachtspunt in verdere ontwikkeling, geen bijzonderheden.

Situatie 1940:

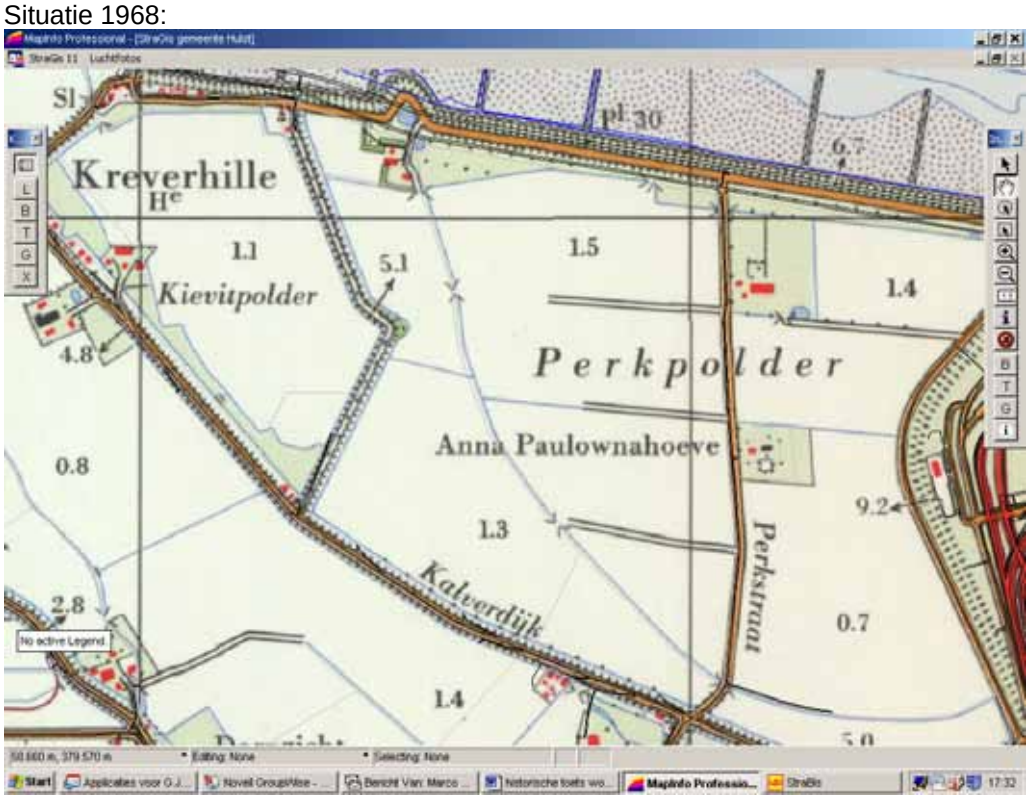
Conclusie: bouwland, kavelpad: aandachtspunt in verdere ontwikkeling, geen bijzonderheden

Situatie 1959:



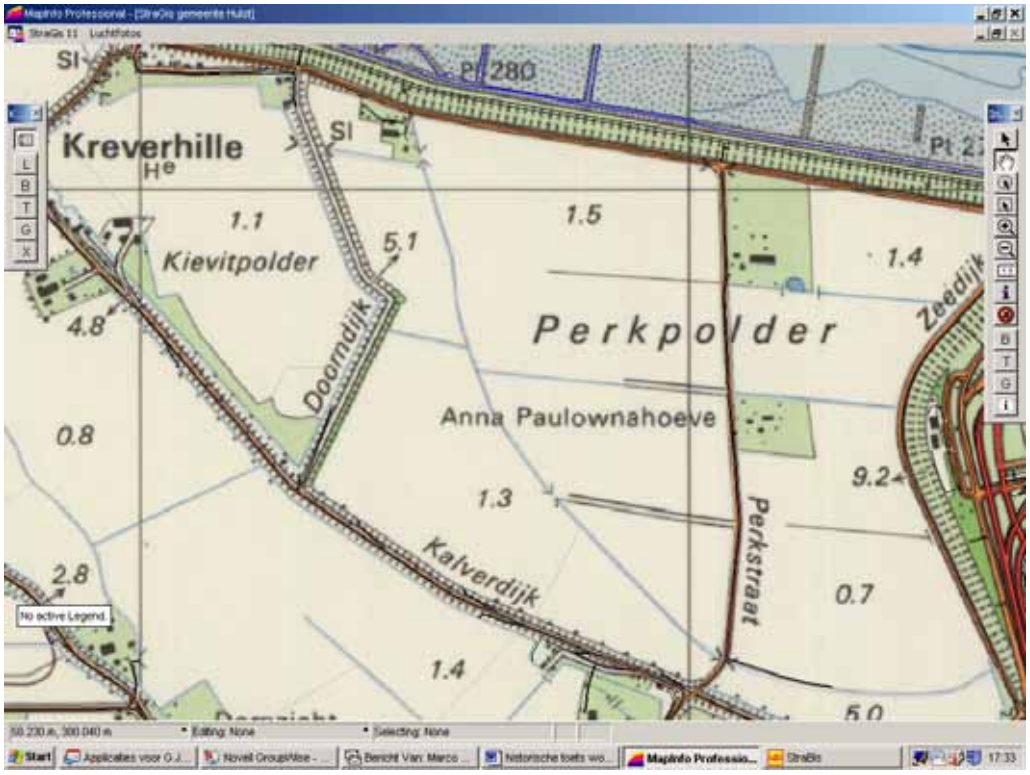
Conclusie: bouwland, kavelpad: aandachtspunt in verdere ontwikkeling, geen bijzonderheden

Situatie 1968:



Conclusie: bouwland, kavelpad: aandachtspunt in verdere ontwikkeling, geen bijzonderheden

Situatie 1983:



Conclusie: bouwland, geen bijzonderheden

B: (Voormalige) stortplaatsen:

Niet aanwezig op onderhavige locaties.

C: Bodemonderzoek sanering:

Op veerplein zoals eerder vermeld.

Overige locatie: Bodemkwaliteit zoals vastgelegd in bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen. Ten aanzien hiervan geldt dat deze kwaliteit geen belemmering vormt voor toekomstig gebruik.

Conclusie: Geen bijzonderheden

Eindconclusie:

Geen verdachte locatie. Voor zover sprake is geweest van verdachte deellocaties zijn deze voldoende onderzocht/ gesaneerd. Geen aanleiding voor mogelijke aanwezigheid van belemmerende bodemverontreiniging. Aandachtpunt bij verdere ontwikkeling zijn de voormalige wegen en paden in het gebied tussen Doorndijk en Perkstraat.

Hulst, 22 mei 2008

Afdeling Vergunningen gemeente Hulst

Bijlage 5. Externe veiligheid (overname van de paragrafen 4.12.1. en 6.12.2. uit MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder)[1)]

4.12.1 Externe veiligheid

Algemeen

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan [21] zijn ten aanzien van externe veiligheid twee doelstellingen geformuleerd:

- burgers mogen voor de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau;
- de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Bij het bepalen van de externe veiligheidssituatie in een bepaald gebied zijn daarom twee grootheden van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met het PR en het GR wordt de relatie uitgedrukt tussen inrichtingen, objecten of activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. De beoordeling van de risico's vindt onder meer plaats op basis van de gevolgen die zouden kunnen ontstaan voor kwetsbare functies zoals wonen, werken en recreëren.

Het plaatsgebonden risico (PR) is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR geldt een getalsnorm inhoudend de maximaal toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar (10-5/j) voor bestaande situaties;
- 1 op 1.000.000 per jaar (10-6/j) voor nieuwe situaties.

Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR wordt niet grafisch weergegeven met contouren maar met een zogenaamde fN-curve. Hierin wordt het overlijden van een groep mensen met tenminste een bepaalde omvang afgezet tegen de kans daarop per jaar. Het GR vormt daarmee een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit. In de normering van het GR wordt geen onderscheid gemaakt in nieuwe en bestaande situaties.

Ongeacht of de oriëntatiewaarde wel of niet wordt overschreden, geldt voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht die voor toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde geldt, is een verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag (hier de gemeenteraad van Hulst). Het bevoegd gezag moet hieraan invulling geven door maatregelen te treffen waardoor de zelfredzaamheid van personen die zich binnen het plangebied bevinden, gewaarborgd wordt. Hiertoe is advies van de brandweer noodzakelijk in verband met de ondersteuning bij eventuele calamiteiten. De brandweer is wettelijk adviseur in het kader van het Besluit (Bevi). In de praktijk komt het er vaak op neer dat een gemeente in samenwerking met o.a. de brandweer en andere bevoegde gezagen (bijv. de provincie en andere hulpdiensten) een calamiteitenplan opstelt. De maatregelen die genomen worden kunnen brongericht zijn, maar ook beschermingsgericht wat zou kunnen leiden tot bouwtechnische eisen. In de Handreiking Verantwoordingsplicht (VROM 2004) wordt stapsgewijs weergegeven hoe het bevoegd gezag hieraan invulling kan geven.

Met betrekking tot externe veiligheid dient tevens rekening te worden gehouden met de normen en uitgangspunten zoals weergegeven in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen [97] en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) [98]. De externe veiligheidssituatie

---

1) De in de tussen haakjes vermelde getallen verwijzen naar het in bijlage 1 van het MER (Geraadpleegde literatuur) vermelde rapport/document.

in het plangebied Gebiedsontwikkeling Perkpolder wordt veroorzaakt door een aantal verschillende bronnen.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van Nederland is er op de locatie Drogendijk 1 (direct ten westen van de N60) een propaanopslag gesitueerd. Het gaat hier om een akkerbouwbedrijf waarvan de veiligheidsafstand in de VNG-lijst wordt genoemd. Deze aan te houden veiligheidsafstand bedraagt 30 meter. Op het industrieterrein Walsoorden (Mariadijk 6) is het bedrijf Bleyko Betonindustrie gevestigd. Dit bedrijf heeft eveneens een propaanopslag. Rondom het reservoir ligt een risicocontour 10-6 van 90 meter en een van 60 meter. Deze contouren liggen beide buiten het ontwikkelingsgebied en hebben geen invloed op het ontwikkelingsgebied. In het plangebied Gebiedsontwikkeling Perkpolder, alsmede binnen een straal van 200 meter rondom het plangebied zijn geen BEVI-plichtige inrichtingen gesitueerd. In het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd en liggen geen hoge drukgasleidingen of brandstofleidingen die vanwege risicocontouren van invloed zouden kunnen zijn op de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De N60 werd in het verleden gebruikt als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Gemeente Hulst heeft aangegeven dat het traject Terhole-Perkpolder, sinds de beëindiging van de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder, niet langer als zodanig wordt gebruikt, maar dat de officiële bekrachtiging hiervan op dit moment nog niet geheel is afgerond [brief gemeente Hulst, 2006].

Het meest bepalend voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. In verband met het transport van brandbare en giftige stoffen over deze vaarweg, dient rekening te worden gehouden met het risico van een ongeval. Uit gegevens van de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003) en het Informatie en Volgsysteem Scheepvaart (2001), is geconstateerd dat er voor wat betreft de binnenvaart op de Westerschelde jaarlijks sprake is van:

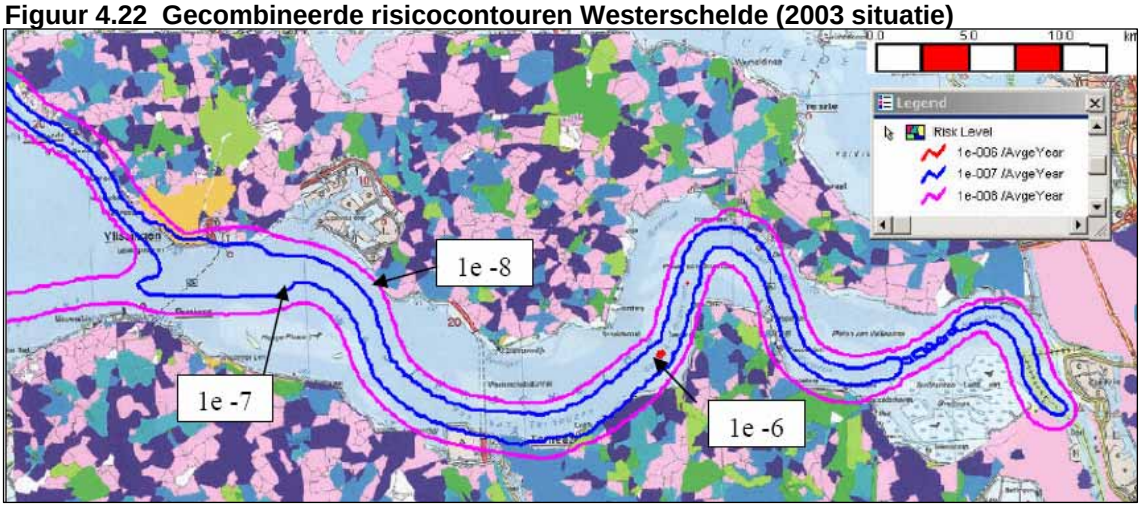
- 563 transporten met GF3 (brandbare gassen van de 3e categorie);
- 1.608 transporten met LF1 (brandbare vloeistoffen van de eerste categorie);
- 1.615 transporten met LF2 (brandbare vloeistoffen van de tweede categorie.

Op basis hiervan is in het externe veiligheidsonderzoek dat ten behoeve van dit MER is uitgevoerd, voor de binnenvaart met behulp van het RBM II- model berekend dat de 10-6 contour in de huidige situatie niet aanwezig is en ook overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico momenteel niet van toepassing is [121].

In 2003 heeft adviesbureau DNV [124] een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd naar de externe veiligheid op de Westerschelde, waarbij naast de binnenvaart ook de zeevaart is meegenomen. In deze studie is geconstateerd dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde door zeeschepen en binnenvaart leidt tot een beperkt risico op het land, geredeneerd vanuit het plaatsgebonden risico.
Voor wat betreft het groepsrisico is in deze studie berekend dat er grote aantallen slachtoffers kunnen optreden als gevolg van lekkages, doch dat deze slechts voorkomen bij zeer lage frequenties. Dit is over de hele Westerschelde berekend (Vlissingen, Terneuzen, Hansweert).

De berekeningen voor de zeeschepen, uitgevoerd door DNV, wijzen uit dat de 10-6 plaatsgebonden risicocontour voor Hansweert voor alle scenario's (in meer of mindere mate) op het water ligt (zie figuur 4.22). Er is hierdoor voor het plangebied Gebiedsontwikkeling Perkpolder geen 10-6 plaatsgebonden risico aanwezig. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden, aangezien de f/N*curve voor Hansweert onder de oriëntatiewaarden blijft.
Voor elke toename van groepsrisico, ongeacht of de oriëntatiewaarde in de toekomst wel of niet wordt overschreden, geldt een verantwoordingsplicht. Op grond van het voorgaande kan samenvattend worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie in en rondom het plangebied op dit moment geen knelpunten oplevert die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgenomen activiteiten.

Figuur 4.22 Gecombineerde risicocontouren Westerschelde (2003 situatie)



6.12.2 Externe veiligheid

In paragraaf 4.12.1 is geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie in en rondom het plangebied in de huidige situatie, zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico, geen knelpunten oplevert. Als gevolg van de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal het aantal mensen dat in het plangebied verblijft toenemen. Dit is van invloed op de beoordeling van de toekomstige veiligheidssituatie. Er zijn in de toekomst geen nieuwe risicovolle inrichtingen voorzien, zoals hoogspanningslijnen, hoge druk gas- en of brandstofleidingen. Bepalend voor de externe veiligheidssituatie in en rondom het plangebied is dus het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Voor de toekomstige situatie zijn de risico's opnieuw bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van het RBM II-model. Uit deze berekeningen blijkt dat het 10-6 plaatsgebonden risico niet aanwezig is en dat het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen niet wordt overschreden (de contour is niet aanwezig).

Zoals in paragraaf 4.12.1 is toegelicht, wordt in dit model alleen rekening gehouden met binnenvaart en is dit model niet geschikt om de effecten van zeescheepvaart te berekenen. [121]. Om ook een beeld te krijgen van de effecten als gevolg van zeevaartschepen, is in 2003 een berekening uitgevoerd door adviesbureau DNV [124]. Hieruit is gebleken dat het 10-6 plaatsgebonden risico voor Hansweert (in meerdere of mindere mate) op het water ligt. Er is hierdoor voor het plangebied Gebiedsontwikkeling Perkpolder geen 10-6 plaatsgebonden risico aanwezig. Ook de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden, aangezien de f/n curve voor Hansweert onder de oriëntatiewaarden blijft. In dit onderzoek zijn geen berekeningen uitgevoerd met de te verwachten bewonersaantallen van het plangebied Perkpolder.
Het is te verwachten dat deze aantallen zullen leiden tot een geringe toename van het groepsrisico. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is niet te verwachten gelet op het feit dat in de studie van DNV gerekend is onder andere met scenario's die een sterke economische groei (industrie en bevolkingstoename) beschrijven tot het jaar 2030.

Uit voorgaande onderzoeksresultaten blijkt dat er uitgaande van de RBM II berekeningen [121] geen groepsrisico aanwezig is, maar uitgaande van de DNV-berekeningen [124] wel sprake is van een groepsrisico, maar dat de daarbij behorende risicocontour niet over het land ligt. Zoals in paragraaf 4.13.1 is beschreven moet er bij iedere toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico rekening worden gehouden met de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid ook in de toekomst echter geen knelpunt zal vormen.

kaart(en)