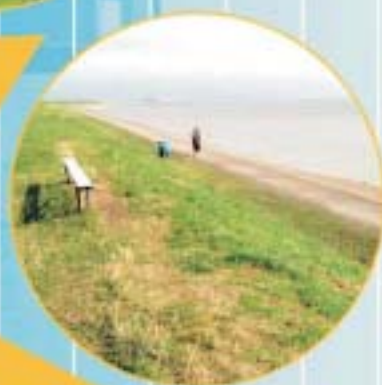
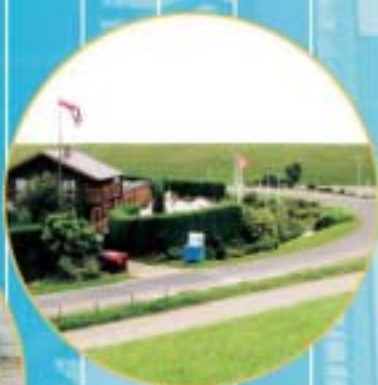


Startnotitie MER

Gebiedsontwikkeling Perkpolder



Startnotitie MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder

Definitief

Gemeente Hulst
Rijkswaterstaat Zeeland

Grontmij Nederland bv
Middelburg, 20 januari 2005

Verantwoording

Titel : Startnotitie MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder
Projectnummer : 175631
Documentnummer : 175631/58/R001b
Status : definitief
Datum : 20 januari 2005

Auteur(s) : ir. J.J.C. Musters, ir. M.E.M. Willekens
e-mail adres : zuid@grontmij.nl
Gecontroleerd : ir. M.E.M. Willekens
Goedgekeurd : ir. P.J.A. van Esch

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Te nemen besluiten en m.e.r.-plicht.....	6
1.3	Betrokken partijen.....	7
1.4	Inhoud startnotitie.....	8
1.5	Reacties op de startnotitie.....	9
2	Probleemstelling en doel.....	11
2.1	Algemeen.....	11
2.2	Gebiedsontwikkeling Perkpolder.....	11
2.3	Natuurcompensatie Perkpolder.....	14
2.4	ComCoast.....	15
2.5	Doelstellingen van het plan.....	16
3	Genomen en te nemen besluiten.....	17
3.1	Algemeen.....	17
3.2	Genomen besluiten.....	17
	3.2.1 Internationaal beleid.....	17
	3.2.2 Rijksbeleid.....	18
	3.2.3 Provinciaal beleid.....	20
	3.2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	23
3.3	Te nemen m.e.r.-plichtige besluiten.....	25
4	Beschrijving plangebied.....	27
4.1	Algemeen.....	27
4.2	Situering en begrenzing.....	27
4.3	Belangrijkste kenmerken van het plangebied.....	28
	4.3.1 Bodem en water.....	28
	4.3.2 Natuur, landschap en cultuurhistorie.....	31
	4.3.3 Woon- en leefmilieu.....	32
4.4	Autonome ontwikkelingen.....	34
5	Voorgenomen activiteit, varianten en alternatieven.....	35
5.1	Algemeen.....	35
5.2	Voorgenomen activiteiten.....	36
5.3	Toelichting deelactiviteiten en varianten.....	36
	5.3.1 Aanleg jachthaven.....	36
	5.3.2 Bouw woningen.....	38
	5.3.3 Aanleg golfterrein.....	40
	5.3.4 Natuurontwikkeling Perkpolder.....	41
	5.3.5 Waarborgen van de veiligheid tegen overstromen.....	44
	5.3.6 Uitbreiding recreatieve voorzieningen.....	47
5.4	Alternatieven.....	47

6	Te verwachten milieueffecten.....	53
6.1	Effectbeschrijving en –beoordeling.....	53
6.2	Milieueffecten.....	53
	6.2.1 Algemeen.....	53
	6.2.2 Bodem en water.....	53
	6.2.3 Natuur, landschap en cultuurhistorie.....	55
	6.2.4 Woon- en leefmilieu.....	56
7	Procedures.....	59
7.1	Algemeen.....	59
7.2	Milieueffectrapportage.....	59
7.3	Bestemmingsplan.....	60
7.4	Dijkverbeteringsplan.....	62
7.5	Overige procedures.....	62
	Bijlage 1 Geraadpleegde literatuur.....	65
	Bijlage 2 Begrippenlijst.....	71
	Bijlage 3 Intentieverklaring Perkpolder.....	73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het opheffen van de veerverbinding Kruiningen – Perkpolder, na opening van de Westerscheldetunnel in maart 2003, heeft een negatief economisch effect veroorzaakt voor de gemeente Hulst. Hierdoor is het noordelijk deel van de gemeente Hulst meer geïsoleerd komen te liggen.

Het verdwijnen van de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder heeft direct invloed op de werkgelegenheid in de gemeente Hulst. Zo heeft het wegvallen van het veer geleid tot direct verlies van arbeidsplaatsen bij de veerdienst. Ook leidt de opheffing van het veer tot een indirect verlies aan arbeidsplaatsen doordat bedrijven met grotere afstanden, en daardoor met hogere transportkosten, worden geconfronteerd. Dit is ongunstig voor de concurrentiepositie van bedrijven waar transportkosten een belangrijke rol spelen. Op de bedrijventerreinen in Kloosterzande en Walsoorden zijn enkele transportfirma's gevestigd die daar juist zitten vanwege de nabijheid van het veer. De verwachting was dat het direct verlies aan arbeidsplaatsen in Oost Zeeuws-Vlaanderen circa 50 bedraagt en het indirecte effect circa 150 à 210 arbeidsplaatsen. Daarvan komt het grootste deel voor rekening van de Kop van Hulst.

Om de leefbaarheid in het noordelijk deel van de gemeente voor de toekomst te waarborgen, willen de gemeente Hulst en de provincie Zeeland de plaatselijke (economische) dynamiek stimuleren. Ontwikkeling van nieuwe functies in het gebied ten noorden van Kloosterzande moet deze impuls geven. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat Zeeland plannen om de gronden ter plaatse van de voormalige veerhaven, het veerplein van Perkpolder en de Kleine Perkpolder te zuidoosten daarvan in te zetten voor natuurcompensatie. Daarbij is het van belang te vermelden dat de Nederlandse regering op 11 juli 2003 door de Europese Commissie in gebreke is gesteld waar het gaat om de uitvoering van de compensatieverplichtingen in de Westerschelde voortvloeiend uit de Vogelrichtlijn [42] en Habitatrichtlijn [43]. De natuurcompensatie moet vóór 2008 gerealiseerd zijn. Dit is vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Natuurcompensatieprogramma Westerschelde d.d. 27 februari 1998 [50].

Als belangrijke stap in de planvorming heeft de gemeente Hulst in december 2003 een Ontwikkelingsvisie [10] laten opstellen, waarin middels een kanskaart de ruimtelijke potenties en kansen voor het gehele gemeentelijke grondgebied op hoofdlijnen zijn weergegeven. Vervolgens is op 10 juni 2004 door de Provincie Zeeland, de gemeente Hulst en Rijkswaterstaat Zeeland een intentieverklaring getekend met het oog op de gezamenlijke realisatie van een integraal gebiedsontwikkelingsplan voor Perkpolder en omgeving (zie bijlage 3) [8]. Het gebiedsontwikkelingsplan zal een integraal karakter hebben, ter waarborging van de samenhang tussen de verschillende functies. Het plan bestaat onder meer uit realisering van een jachthaven, de bouw van (recreatie)woningen, aanleg van een golfterrein met bijbehorende voorzieningen, uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven, realisering van het natuurcompensatieproject Perkpolder en het, in samenhang daarmee, uitvoeren van verkenning naar een innovatief concept voor waterkeren ("dijk met bereik").

Een volgende stap in de planvorming bestaat uit het opstellen van een Masterplan voor het hele gebied ten noorden van Kloosterzande (zie figuur 1.1). Doel van het Masterplan [11] is het aangeven waar in Perkpolder welke ontwikkelingen het meest kansrijk zijn. Het eindresultaat is een plan voor het noordelijk deel van gemeente Hulst, met daarin een nader uitgewerkte plankaart die voortborduurde op de Kanskaart uit de Ontwikkelingsvisie [10]. Dit Masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan Perkpolder.

Figuur 1.1 *Situering plangebied Perkpolder*



1.2 Te nemen besluiten en m.e.r.-plicht

M.e.r.-plicht

Zoals hiervoor aangegeven wordt in het Masterplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder [11] gedacht aan de realisering van diverse nieuwe activiteiten binnen het plangebied. Voor een deel van deze activiteiten geldt, in het kader van de besluitvorming daarover, de verplichting tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage [2]. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle geplande activiteiten in het plangebied, de omvang daarvan, de omstandigheden waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt, een toets of deze verplichting in dit geval geldt en het besluit waaraan deze plicht is gekoppeld.

Uit dit overzicht is af te lezen dat bij de Gebiedsontwikkeling Perkpolder sprake is van verschillende m.e.r.-plichtige activiteiten. Tevens is daarbij sprake van diverse initiatiefnemers en verschillende bevoegde gezagen (zie paragraaf 1.3). In overleg tussen de gemeente Hulst, Rijkswaterstaat Zeeland, het Waterschap Zeeuws Vlaanderen en de provincie Zeeland is besloten om voor dit plan één overkoepelend milieueffectrapport (MER) op te stellen. Deze startnotitie vormt daarvoor de eerste aanzet. Omdat de plannen voor de gebiedsontwikkeling Perkpolder nauw gekoppeld zijn aan één specifiek gebied, te weten de Kop van Hulst, is hierbij sprake van een inrichtings-MER.

<i>Activiteit</i>	<i>Omvang en situering</i>	<i>Omstandigheden m.e.r. of m.e.r.-beoordeling</i>	<i>Verplichting m.e.r. of m.e.r.-beoordeling?</i>	<i>Besluit</i>
Aanleg jachthaven	max. 350 ligplaatsen in gevoelig gebied*	500 ligplaatsen of 250 ligplaatsen in gevoelig gebied	m.e.r. (activiteit C10.3)	Bestemmingsplan
Bouw woningen	150 permanente woningen en 200 recreatiewoningen	> 2.000 woningen buiten bebouwde kom	n.v.t.	-
Aanleg golfbaan	18 holes, grenzend aan gevoelig gebied *	18 holes. of opp. 50 ha. of 20 ha in gevoelig gebied	m.e.r. (activiteit C10.2)	Bestemmingsplan
Aanleg, wijziging of uitbreiding recreatieve voorziening	enkele hectares, grenzend aan gevoelig gebied *	250.000 bezoekers, of oppervlakte 25 ha, of 10 ha in gevoelig gebied	n.v.t.	-
Verleggen of aanpassen waterkering	circa 2 km	wijziging / uitbreiding zee- of deltadijk van 5 km of meer of wijziging dwp 250 m2 of meer	m.e.r. (activiteit C12.2)	Dijk verbeteringsplan (art. 7 Wow)
Natuurontwikkeling	circa 40 ha	n.v.t.	n.v.t.	-

* in verband met de aanwijzing van de Westerschelde als Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebied

Strategische Milieubeoordeling (SMB)

Sinds 21 juli 2004 is de Europese richtlijn (richtlijn 2001/42EG) voor strategische milieubeoordeling (SMB) van kracht. De implementatie daarvan in Nederlandse wetgeving zal nog tot eind 2005 op zich laten wachten. Echter, de richtlijn heeft een rechtstreekse werking, zodat nieuwe plannen in Nederland nu al moeten worden getoetst op het al dan niet doorlopen van de SMB-procedure. SMB heeft tot doel om in de voorbereiding van een plan bij te dragen aan een hoog niveau van milieubescherming en een duurzame ontwikkeling te bevorderen. De richtlijn moet bij de voorbereiding en vaststelling van plannen leiden tot integratie van milieuoverwegingen.

Met het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder is voorzien in een integrale ontwikkeling van een breed scala aan activiteiten. Op een deel van deze activiteiten is de m.e.r.-plicht van toepassing. Tussen de verschillende betrokken partijen is afgesproken dat voor dit project één integraal m.e.r. wordt doorlopen, waarin alle relevante activiteiten worden opgenomen. Gezien de inhoud en planning van deze m.e.r. is geconcludeerd dat het, voorafgaand hieraan, alsnog eerst doorlopen van een SMB-procedure geen enkele meerwaarde oplevert. Hierover heeft in september 2004 afstemming plaatsgevonden tussen de diverse betrokken partijen. Het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder vervult derhalve tevens de rol van het milieurapport ten behoeve van SMB.

1.3 Betrokken partijen

Binnen het plan Gebiedsontwikkeling Perkpolder zijn diverse activiteiten te onderscheiden, waarbij tevens sprake is van diverse betrokken partijen. In het kader van de milieueffectrapportage is het van belang om duidelijkheid te verschaffen welke initiatiefnemers bij deze plannen betrokken zijn door welk bevoegd gezag de verschillende plannen moeten worden vastgesteld.

De *gemeente Hulst* is initiatiefnemer voor de herinrichting van een deel van de voormalige veerhaven tot een jachthaven met een capaciteit van maximaal 350 ligplaatsen. Daarnaast wil de gemeente komen tot realisering van circa 150 (watergebonden) woningen, 200 recreatiewoningen en daar aan gekoppeld de aanleg van een golfterrein met bijbehorende voorzieningen. Ook wil de gemeente Hulst de bestaande recreatiebedrijven binnen het plangebied enige uitbreidingsmogelijkheden bieden. Om deze activiteiten planologisch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In m.e.r.-termen is het college van B&W van Hulst hiervoor initiatiefnemer, terwijl de rol van bevoegd gezag wordt ingevuld door de gemeenteraad.

Rijkswaterstaat Zeeland neemt deel aan het project omdat zij een gedeelte van de voormalige veerhaven, het veerplein van Perkpolder en de daarnaast gelegen zogenaamde Kleine Perkpolder¹ wenst in te richten tot een buitendijks natuurgebied, ter uitvoering van het natuurcompensatieprogramma Westerschelde (1998-2008) [51]. Dit programma vloeit voort uit de tweede verdieping van de Westerschelde. Voor deze natuurcompensatie is Rijkswaterstaat in m.e.r.-termen de initiatiefnemer, terwijl de gemeente Hulst de rol van bevoegd gezag vervuld (bestemmingsplan).

Om bovenstaande natuurcompensatie te kunnen realiseren, zal de huidige primaire waterkering langs de Westerschelde moeten worden aangepast. Hiervoor moet, op grond van artikel 7 van de Wet op de waterkering, een dijkverbeteringsplan worden opgesteld. In dat kader wordt door Rijkswaterstaat de pilot "dijk met bereik" ofwel "ComCoast" uitgevoerd, waarbij het principe van "waterkeren in de breedte" wordt onderzocht.

Het dijkverbeteringsplan, dat wordt opgesteld door *Rijkswaterstaat Zeeland* en moet worden vastgesteld door de beide dijkbeheerders (*Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, Rijkswaterstaat Zeeland*), moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de *provincie Zeeland*. In m.e.r.-termen vervult Rijkswaterstaat, samen met het waterschap, de rol van initiatiefnemer, terwijl de provincie bevoegd gezag is.

Tussen de verschillende partijen is afgesproken dat de rol van coördinerend bevoegd gezag ten behoeve van de m.e.r.-procedure wordt verzorgd door de gemeente Hulst. Alle betrokken partijen zijn ambtelijk vertegenwoordigd in een projectgroep, die het voortouw heeft genomen om te komen tot een succesvolle realisering van het gebiedsontwikkelingsplan. De uitgangspunten voor het plan en de onderlinge afspraken tussen partijen zijn daarbij nader vastgelegd in het Projectplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder [27].

1.4 Inhoud startnotitie

De startnotitie is het eerste document dat in het kader van een milieueffectrapportage wordt opgesteld. Met behulp van deze startnotitie maakt de initiatiefnemer (B&W Hulst, RWS Zeeland) aan het bevoegd gezag (gemeenteraad Hulst, GS Zeeland) de plannen omtrent de voorgenomen activiteit bekend. De startnotitie heeft als doel informatie te bieden aan het bevoegd gezag, de bevolking, de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie-mer) en andere wettelijke adviseurs over de voorgenomen activiteit. Op het moment van indienen van de startnotitie gaat de m.e.r.-procedure formeel van start.

¹ Deze polder valt onder de categorie B projecten uit het natuurcompensatieprogramma

Omdat de startnotitie richtinggevend is voor alle volgende fasen van de procedure, is het van belang om reeds in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in de doelstellingen van de initiatiefnemers, de aard, omvang en wijze van realisering van de voorgenomen activiteit en de te verwachten milieueffecten. Het gaat in de startnotitie overigens om (globale) aanduidingen en nog niet om uitgebreide beschrijvingen zoals in het milieueffectrapport (MER) zelf.

In hoofdstuk 2 van deze startnotitie wordt ingegaan op de achtergronden en het doel van de voorgenomen activiteit. De te nemen en al genomen besluiten komen aan de orde in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste kenmerken van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de voorgenomen activiteit en mogelijke varianten en alternatieven daarvoor. De te verwachten milieueffecten komen aan de orde in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 tenslotte beschrijft de te volgen procedures. De geraadpleegde literatuur is aldus [nr.] aangegeven en opgenomen in bijlage 1.

1.5 Reacties op de startnotitie

Met de publicatie van deze startnotitie is de m.e.r.-procedure van start gegaan. Voor vragen of nadere informatie over de startnotitie kunt u terecht bij:

Gemeente Hulst
t.a.v. de heer A. van Steveninck
Postbus 49
4560 AA HULST
tel. 0114-389253

Gedurende de inspraakperiode over de startnotitie, die bekend wordt gemaakt door de gemeente door middel van een advertentie in een lokaal en/of regionaal blad, kunt u een schriftelijke reactie sturen naar:

Gemeenteraad van Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

2 Probleemstelling en doel

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de achtergronden en het doel van realisering van het gebiedsontwikkelingsplan Perkpolder in het noordelijk deel van de gemeente Hulst te Zeeuws-Vlaanderen. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de belangrijkste redenen van de gemeente Hulst voor de uitwerking van de Ontwikkelingsvisie Perkpolder. Paragraaf 2.3 gaat in op de redenen voor de natuurcompensatie in voormalige veerhavens en de Kleine Perkpolder. In paragraaf 2.4 komt de motivatie voor de wijze van dijkverbetering aan de orde. Paragraaf 2.5 tenslotte beschrijft de belangrijkste doelstellingen van het plan.

2.2 Gebiedsontwikkeling Perkpolder

Met de komst van de nieuwe Westerscheldetunnel is tevens besloten om de veerverbindingen over de Westerschelde op te heffen. Dit heeft ertoe geleid dat na de opening van de tunnel, in maart 2003, de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder uit de vaart is genomen. Hiermee is de bereikbaarheid van het noordelijk deel van de gemeente Hulst aanzienlijk verslechterd. Het gebied ligt niet meer op de doorgaande verbinding van Vlaanderen naar het noorden en de directe verbinding met het noordelijk gelegen deel van Zeeland is daarmee verdwenen. Het gebied is hierdoor ruimtelijk geïsoleerd komen te liggen.

Het verdwijnen van de veerverbinding Kruiningen-Perkpolder heeft tevens invloed op de werkgelegenheid in de gemeente Hulst [23]. Ten eerste leidt het wegvallen van het veer tot een direct verlies van arbeidsplaatsen bij de veerdienst. Ten tweede leidt de opheffing van het veer tot een indirect verlies aan arbeidsplaatsen doordat bedrijven met grotere afstanden, en daardoor met hogere transportkosten, worden geconfronteerd. Dit is ongunstig voor de concurrentiepositie van bedrijven waar transportkosten erg bepalend zijn voor de prijs van het product, zoals transport en bouwnijverheid. Op de bedrijventerreinen in Kloosterzande en Walsoorden zijn enkele transportfirma's gevestigd die daar juist zijn gevestigd vanwege de nabijheid van het veer. De verwachting was dat het direct verlies aan arbeidsplaatsen in Oost Zeeuws-Vlaanderen door het wegvallen van het veer circa 50 bedraagt, en het indirecte effect op circa 150 à 210 arbeidsplaatsen. Daarvan komt het grootste deel voor rekening van de Kop van Hulst [23].

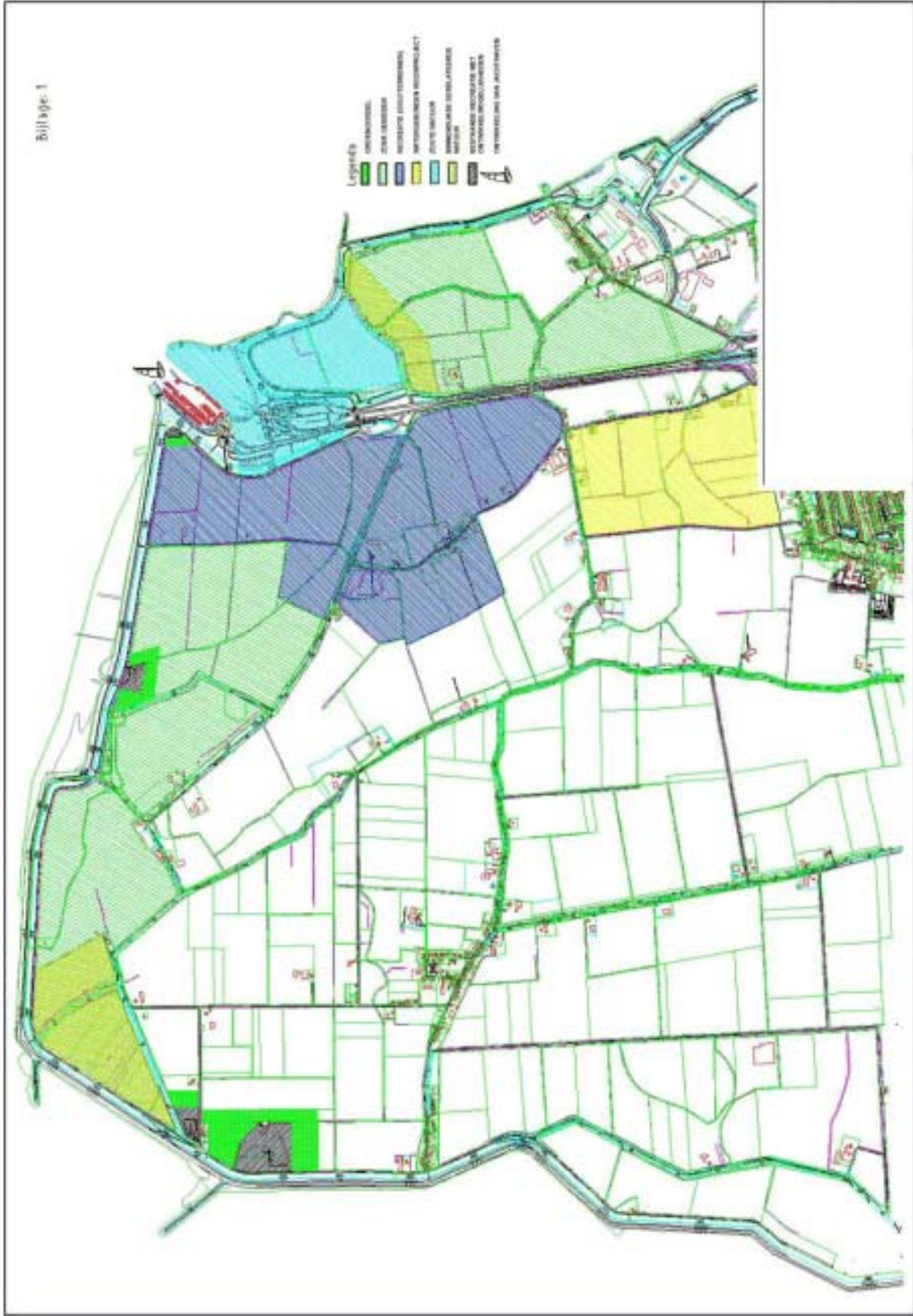
Vooruitlopend op het verdwijnen van de veerverbinding heeft de voormalige gemeente Hontenisse (thans gemeente Hulst) reeds in 2001 samen met lokale ondernemers plannen ontwikkeld om het sociaal-economisch perspectief voor de regio te verbeteren. Uit een eerste verkenning was reeds naar voren gekomen dat plattelandsontwikkeling en natuurontwikkeling onvoldoende soelaas bieden om de werkgelegenheid en de leefbaarheid op peil te houden.

In lijn met het sociaal economisch beleidsplan [30] en het streekplan [29] van de provincie Zeeland, is destijds gestart met onderzoek naar de vraag in hoeverre de ontwikkeling van recreatie en toerisme binnen de gemeente vervangende werkgelegenheid zou kunnen bieden. Een onderdeel hiervan vormde het project "Kloosterzande aan Zee" [44]. Op 23 oktober 2001 heeft de gemeenteraad van Hontenisse ingestemd met verdere uitwerking van dit plan.

Over de mogelijkheden om de gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te combineren met beleidsdoelen op het gebied van natuurontwikkeling, landschapsversterking en waterbeheer, heeft in de loop van 2002 ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Hontenisse, de provincie Zeeland, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Rijkswaterstaat Zeeland. Dat overleg heeft geleid tot de conclusie dat, mits de diverse uitwerkingen gezamenlijk, goed gecoördineerd en integraal worden opgepakt, er goede mogelijkheden zijn om meerdere beleidsdoelen tegelijkertijd te realiseren. Die conclusie heeft in 2002 geleid tot de Intentieverklaring "Masterplan Natuur en recreatie Hontenisse / Kloosterzande aan Zee" [6].

In het kader van het samengaan van de gemeente Hontenisse en de gemeente Hulst, per 1 januari 2003, is het project "Kloosterzande aan Zee" vervolgens in een breder perspectief geplaatst. Bovendien bleek het oorspronkelijke plan, mede vanuit financiële overwegingen, niet haalbaar in zijn huidige vorm. De verschillende ontwikkelingen die het gebied zijn voorzien dienen zowel een bijdrage te leveren aan de sociaal economische ontwikkeling van de gemeente als aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de "Kop van Hulst". Om deze ontwikkelingen verder vorm te geven is in 2003, in opdracht van de gemeente, de Ontwikkelingsvisie Hulst [10] opgesteld. Belangrijk onderdeel hiervan is een zogenoemde Kanskaart, waarin de ruimtelijke potenties en kansen voor het gehele gemeentelijke grondgebied op hoofdlijnen zijn weergegeven. Uit de Ontwikkelingsvisie blijkt dat recreatie nu reeds een belangrijk speerpunt vormt in de verbetering van de economische situatie in Oost Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente Hulst ziet recreatie, na het wegvallen van de veerverbinding, als een interessante nieuwe bron van inkomsten voor het noordelijk deel van de gemeente. Door de toeristisch-recreatieve functies in dit gebied verder uit te bouwen wordt het gebied rondom Perkpolder weer aantrekkelijk voor bezoekers. Deze bezoekers zijn goed voor de plaatselijke horeca en middenstand.

Door de gemeente Hulst, de provincie Zeeland en Rijkswaterstaat is op 10 juni 2004 een intentieverklaring [8] getekend waarin een aantal ontwikkelingen voor Perkpolder e.o. wordt voorgesteld (zie figuur 2.1). Het gaat daarbij om de gezamenlijke realisatie van een integraal gebiedsontwikkelingsplan voor het plangebied ten noorden van Kloosterzande. In deze verklaring wordt de intentie uitgesproken dat de bestaande recreatieve objecten uitgebreid gaan worden en dat er een golfterrein, een jachthaven, binnendijks gerelateerde natuur, buitendijkse- en binnendijkse natuurcompensatie, recreatiewoningen en permanente woningen ontwikkeld worden. In samenhang daarmee gaat het Rijk een verkenning uitvoeren naar een innovatief waterkeringsconcept. Met de ondertekening van de intentieverklaring conformeren de partijen zich aan elkaars beleidsintenties en het gezamenlijk inzetten van een traject dat moet leiden tot een duurzame gebiedsontwikkeling. Een ontwikkeling, waarbij de beleidsdoelstellingen ten aanzien van natuurcompensatie, waterberging en toeristisch-recreatieve ontwikkeling op onderling evenwichtige wijze integraal worden gerealiseerd.



Figuur 2.1 Kaart behorende bij Intentieverklaring d.d. 10 juni 2004

2.3 Natuurcompensatie Perkpolder

In 1995 hebben Nederland en Vlaanderen een verdrag gesloten over de verruiming van de vaarweg in de Westerschelde. Daarbij is tevens compensatie afgesproken voor natuurwaarden die verloren gaan ten gevolge van deze verruiming. Nederland draagt zorg voor de uitvoering daarvan. De compensatiemaatregelen zijn in drie categorieën projecten onderverdeeld: A) buitendijks, B) binnendijks en C) kreekherstel/ kwaliteitsimpuls Natuurbeleidsplan. De uitvoering van de projecten is geregeld in de Bestuursovereenkomst Natuurcompensatieprogramma Westerschelde [50]. Door het ondertekenen hiervan, op 27 februari 1998, hebben alle betrokken partijen, met uitzondering van de gemeente Borsele, zich hieraan geconformeerd. De natuurcompensatie zal wat betreft de categorieën A en B zoveel mogelijk binnen vijf jaar gerealiseerd worden. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor de uitvoering van het buitendijkse compensatieprojecten en de Provincie Zeeland is verantwoordelijk voor de uitvoering van de binnendijkse compensatie.

Conform de bepalingen in de Bestuursovereenkomst [50, 51] is drie jaar na ondertekening hiervan een (tussentijdse) evaluatie van het programma uitgevoerd (periode 1998-2001). Uit deze evaluatie is onder meer gebleken dat de scheiding tussen binnendijkse en buitendijkse projecten minder duidelijk en stellig is dan gedacht. In haar terugblik constateerde de Voortgangscommissie tevens dat slechts in beperkte mate uitvoering kan worden gegeven aan realisatie van buitendijkse projecten (categorie A).

Anders is het bij de realisatie van de binnendijkse projecten die direct grenzen aan de Westerschelde, de zogenaamde inlagen (categorie B). Hoewel ook daar in beperkte mate inrichtingsmaatregelen hebben plaatsgevonden, zijn in deze categorie doorgaans met een goede kans en tegen redelijke kosten Westerschelde gerelateerde natuurwaarden te realiseren.

De uitvoering van het kreekherstel / kwaliteitsimpuls (categorie C) verloopt voortvarend. Volgens de bepalingen in de Bestuursovereenkomst wordt jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld [40]. Dergelijke voortgangsrapportages zijn inmiddels jaarlijks verschenen sinds 1998.

De Europese Commissie heeft de Nederlandse regering al enkele malen (1998, 2001, 2003) in gebreke gesteld voor wat betreft de toereikendheid, in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, van het in 1998 overeengekomen Natuurcompensatieprogramma Westerschelde [50]. Nederland heeft hierop meermalen gereageerd. In haar laatste reactie (d.d. 21 oktober 2003) concludeert de Nederlandse regering dat het geheel van vastgestelde en inmiddels aangepaste natuurcompensatiemaatregelen voldoende is om aan de verplichtingen op grond van de Vogel- en de Habitatrichtlijn te voldoen.

Teneinde meer duidelijkheid te verkrijgen omtrent mogelijke buitendijkse projecten is tijdens het voortgangsoverleg van de commissie Natuurcompensatie Westerschelde van 25 juni 2003 besloten om een haalbaarheidsstudie te starten naar deze buitendijkse projecten. De reden hiervoor was onduidelijkheid over het resultaat van deze projecten, de kosten die daarmee gemoeid zijn en de organisatie ervan. Een en ander heeft geresulteerd in een nadere beoordeling van de volgende vijf buitendijkse projecten:

- Oude haven van Hansweert;
- Veerhaven en -plein Kruiningen;
- Veerhaven en -plein Perkpolder;
- Schor van Waarde;
- Verdrongen Zwarte polder / herdijkte Zwarte polder.

Uit deze haalbaarheidsstudie Verkenningen Natuurcompensatieprogramma Westerschelde [52], die in oktober 2003 is verschenen, is naar voren gekomen dat van de vijf buitendijkse projecten waarmee, op basis van de Bestuursovereenkomst, destijds van start is gegaan, slechts twee projecten ook werkelijk haalbaar lijken te zijn. Alleen de veerhavens van Kruiningen en Perkpolder, die onder voorbehoud waren opgenomen, zijn nog van betekenis voor de invulling van buitendijkse compensatie. Voor de realisatie van het eerstgenoemde project worden inmiddels voorbereidingen getroffen.

De voormalige veerhaven van Perkpolder was oorspronkelijk onder voorbehoud opgenomen als natuurcompensatieproject, terwijl het veerplein later aan het project is toegevoegd. Een inventarisatie van Rijkswaterstaat in 2001 naar andere gebruiksmogelijkheden leverde het verzoek van de (toenmalige) gemeente Hontenisse, om meer tijd voor onderzoek naar de haalbaarheid van het project "Kloosterzande aan Zee". Dit plan maakte deel uit van een recreatievisie en beoogde een economische impuls aan de regio te geven. In 2003 is het contact tussen Rijkswaterstaat en de gemeente Hulst voortgezet aan de hand van een verkenning naar de mogelijkheden in het gebied ten noorden van Kloosterzande. Aan het projectgebied voor de natuurcompensatie, bestaande uit de veerhaven en het veerplein, was inmiddels de polder aan de oostzijde hiervan toegevoegd. Deze Kleine Perkpolder is in december 2002 formeel door Gedeputeerde Staten begrensd als nieuw natuurcompensatiegebied. Voor de inrichting van de polder zijn in, in relatie tot de veerhaven en het veerplein, drie varianten ontwikkeld (zie hoofdstuk 5).

In combinatie met het natuurcompensatieplan Perkpolder van Rijkswaterstaat is de gemeente Hulst voornemens om diverse recreatieve voorzieningen te ontwikkelen (zie paragraaf 2.2).

Bovendien biedt het gebied Rijkswaterstaat de mogelijkheid om ervaring op te doen met een andere vorm van waterkeren, te weten "dijk met bereik" ofwel "ComCoast" (zie paragraaf 2.4). Deze uiteenlopende belangen zijn op bestuurlijk niveau besproken. Het resultaat van deze afstemming is in 2004 definitief vastgelegd in een Intentieverklaring [8], waarna de planvorming en realisatie van diverse maatregelen in het plangebied verder vorm zal krijgen.

2.4 ComCoast

In de intentieverklaring tussen Rijkswaterstaat Zeeland, provincie Zeeland en gemeente Hulst [8] is opgenomen dat Rijkswaterstaat bij de planvorming voor het gebied Perkpolder ruimte krijgt voor het uitvoeren van een pilot "Dijk met Bereik". Deze pilot betreft het verkennen van de mogelijkheden van het toepassen van het concept 'waterkeren in de breedte', als bedoeld in de Integrale Visie Deltawateren, de Delta in Zicht [57]. De oorspronkelijke pilootnaam "dijk met bereik" is inmiddels gewijzigd in de projectnaam "ComCoast" maar het doel is niet gewijzigd: het verkennen van mogelijkheden voor het toepassen van het concept 'waterkeren in de breedte'.

Bij het concept 'waterkeren in de breedte', en in zijn algemeenheid in het project ComCoast, staan twee zaken centraal:

1. handhaving wettelijke veiligheid tegen overstromingen
2. functiecombinaties in de waterkeringszone

Als totaal concept betekent 'waterkeren in de breedte' het overgaan van een lijnwaterkering met één functie (namelijk veiligheid tegen overstromingen) naar een zonewaterkering met meerdere functies. Met "waterkeren in de breedte" wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van zee naar land. Extra versterking van kruin en binnentalud van een nieuwe dijk levert een sterke, nagenoeg onbreekbare dijk. De dijk hoeft daarbij minder hoog en breed te zijn dan bij een traditionele dijk. Onder extreme stormomstandigheden kan de dijk de overslaande golven goed weerstaan. De verwerking van deze overslag kan worden ingepast in de omgeving achter de dijk, met een geschikte functiecombinatie. Zonodig kan een tweede, lagere waterkering worden gebruikt of aangelegd om een zone als overslaggebied af te bakenen.

De integrale gebiedsaanpak bij het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder biedt mogelijkheden om dit concept uit te werken. Immers: de gebiedsaanpak betreft een integratie van ruimtelijke ontwikkelingen, natuurontwikkeling en veiligheid tegen overstromingen, wat tot aantrekkelijke functiecombinaties kan leiden. Daarbij wordt uitgegaan van functiecombinaties die in de omgeving passen c.q. ter plaatse worden gewenst. Varianten voor het verbeteren van de waterkering komen in hoofdstuk 5 nader aan de orde.

2.5 Doelstellingen van het plan

Binnen het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder is sprake van diverse belanghebbende partijen met ieder hun eigen doelstellingen en belangen. Dit uit zich in verschillende ruimtelijke ontwikkelingen die in nauwe onderlinge samenhang binnen het plangebied gerealiseerd zullen gaan worden. De onderlinge afspraken daarover tussen de verschillende partijen zijn vastgelegd in de Intentieverklaring Perkpolder [8].

Samengevat wordt in het gebied Perkpolder, gelegen ten noorden van Kloosterzande in de gemeente Hulst, gedacht aan de volgende ontwikkelingen:

- de aanleg van een jachthaven in het westelijke deel van de voormalige veerhaven met maximaal 350 ligplaatsen;
- de aanleg van een golfterrein, met daaraan gekoppeld de realisering van circa 200 recreatiewoningen;
- uitbreiding van permanent wonen in de vorm van een watergebonden woningproject met circa 150 woningen;
- het realiseren van buitendijkse natuurcompensatie ter plaatse van de veerhaven en het veerplein Perkpolder en de oostelijk daarvan gelegen "Perkpolder";
- het in samenhang met de natuurontwikkeling waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen door aanpassing van de primaire waterkering langs de Westerschelde;
- het uitbreiden bestaande recreatieve objecten;
- het, in samenhang met het voorgaande, waar nodig aanpassen van bestaande wegen en waterlopen.

3 Genomen en te nemen besluiten

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleidskader dat van belang is bij de uitvoering van het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Daarnaast wordt ingegaan op de besluiten die in samenhang met de realisering van dit project nog genomen moeten worden.

3.2 Genomen besluiten

3.2.1 Internationaal beleid

Vogelrichtlijn (1979)

De Westerschelde maakt onderdeel uit van de gebieden die in Europees verband zijn aangeduid als Vogelrichtlijngebied [42]. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden vanwege de aanwezigheid van een groot aantal kwalificerende soorten. Daarnaast is in de Westerschelde ook sprake van diverse andere relevante vogelsoorten, die bescherming behoeven. De aanwijzing van de Westerschelde als speciale beschermingszone onder de Vogel- en Habitatrichtlijn (zie hieronder) betekent dat het bevoegd gezag verantwoording moet afleggen bij het nemen van een besluit dat van invloed kan zijn op de natuurlijke kenmerken van het gebied en de instandhoudingsdoelstelling.

Habitatrichtlijn (1992)

Het plangebied Perkpolder grenst aan de Westerschelde. De Westerschelde bestaat uit een uitgestrekt estuarium van slikken, zandplaten, schorren en permanente zoute tot brakke wateren, in combinatie met enkele binnendijks gelegen gebieden. De Westerschelde is in de Europese Habitatrichtlijn [43] aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat een aantal nader omschreven habitattypen binnen de Westerschelde beschermd is en in stand gehouden moet worden. Daarnaast is in de Westerschelde een aantal planten- en diersoorten aanwezig die eveneens beschermd zijn volgens deze richtlijn.

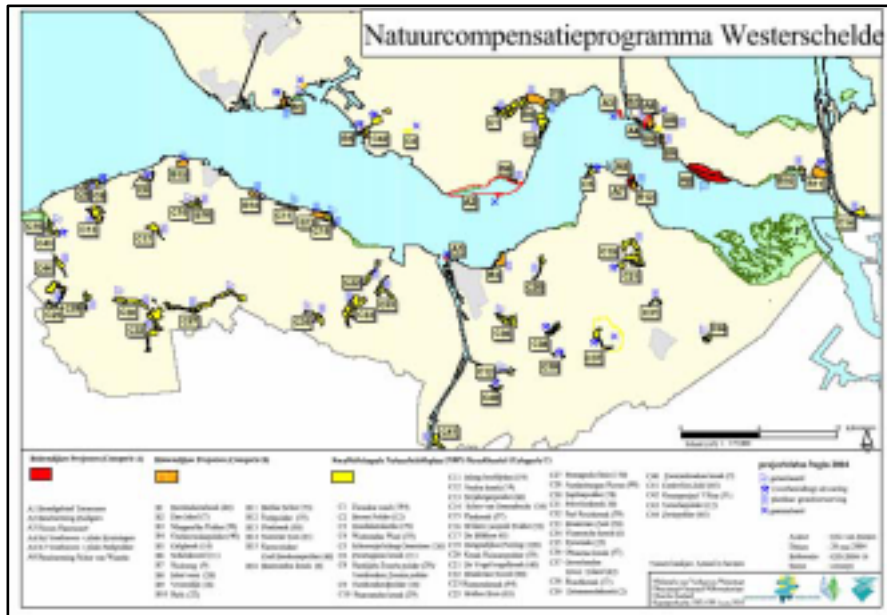
Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium (2003)

Met de Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium [25] wordt ernaar gestreefd te komen tot een wilsovereenstemming tussen de Belgische en Nederlandse regeringen over het nut en de noodzaak van projecten en maatregelen op het gebied van veiligheid tegen overstromen, toegankelijkheid voor het scheepvaartverkeer en natuurlijkheid van het estuarium.

Aanleiding hiervoor vormt de derde verdieping van de Westerschelde voor scheepvaart met maximale diepgang 13,10 m, terwijl dit gebied is aangemerkt als beschermd Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Daarnaast speelt het veiligheidsaspect hierbij een rol. In de ontwikkelingsschets zijn geen ingrepen nabij de "Kop van Hulst" voorgesteld.

Natuurcompensatieprogramma Verruiming Westerschelde (1995)

Bij de verruiming en verdieping van de Westerschelde gaan natuurwaarden verloren. Nederland heeft zich in het internationale verruimingsverdrag van 1995 en de daarover gesloten bestuursovereenkomst [50] verplicht dit verlies te compenseren door de aanleg en verbetering van natuurgebieden. De minister van Verkeer en Waterstaat heeft daartoe een Commissie Westerschelde ingesteld. Deze commissie heeft advies uitgebracht over projecten die het natuurverlies compenseren. Het advies omvat drie categorieën: A) buitendijkse natuurcompensatie, B) binnendijkse natuurcompensatie en C) krekherstel en kwaliteitsimpuls natuurbeleidsplan. De Voortgangcommissie Natuurcompensatie Westerschelde bewaakt de uitvoering van het programma.



Binnen het plangebied liggen twee 'buitendijkse natuurcompensatieprojecten'. te weten een deel van de veerhaven en het voormalige veerplein (categorie A). Deze gebieden worden voor natuur ingericht. Daarnaast is de zuidelijker gelegen binnendijkse Perkpolder (categorie B) aan het plan toegevoegd.

3.2.2 Rijksbeleid

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1992)

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra [16] kent aan de Kop van Hulst overwegend een agrarische functie toe. Samenvattend zijn de volgende beleidslijnen van toepassing op het studiegebied:

- Brede plattelandontwikkeling;
- Ruimte voor vormen van recreatie, natuur, landschap en bosbouw;
- Geen ruimte voor grootschalige ingrepen in de EHS;
- Economische ontwikkeling gebaseerd op multifunctionaliteit.

Aan de kustzone is in deze nota een 'groene koers' toegekend, waarbij ecologische kwaliteiten richtinggevend zijn voor andere ontwikkelingen.

Structuurschema Groene Ruimte (1993)

In het Structuurschema Groene Ruimte is het richtinggevend beleid voor het landelijk gebied opgenomen en de basis gelegd voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het SGR richt zich aan de hand van verschillende koersen op integratie van ecologische en economische functies in het landelijke gebied. Voor de omgeving van de Westerschelde verwijst het SGR naar de gebiedsgerichte invullingen.

Het SGR stuurt voor het zeekleigebied aan op de benutting van het netwerk van kreken en dijkenpatronen als basis voor een landschappelijk raamwerk. Het open landschap en cultuurhistorische relictten dienen daarbij behouden of zelfs hersteld te worden. Om de neergaande tendens in de landbouw op te vangen is het zeekleigebied aangemerkt voor verbrede plattelandsontwikkeling. In de SGR wordt voor bescherming van de natuur de beschermingsformule via het "nee, tenzij principe" geïntroduceerd.

Vierde Nota Waterhuishouding (1997)

De Vierde Nota Waterhuishouding [15] beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Hierbij zijn van belang:

- ruimte voor gebiedsgericht beleid (o.a. duurzaam stedelijk waterbeheer);
- terugdringen van de verdroging;
- waterbodempromblematiek in relatie tot de verontreiniging van het oppervlaktewater met diffuse bronnen.

Nota Belvédère (1999)

Eind jaren '90 is de Nota Belvédère [14] uitgebracht waarin bijzondere aandacht wordt gevraagd voor cultuurhistorie. Uitgangspunt van de nota is 'behoud door ontwikkeling'. In de nota zijn belangrijke cultuurhistorische gebieden afgebakend. Binnen deze gebieden bestaat de mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidie. Perkpolder behoort niet tot deze gebieden.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Met het verschijnen van het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) [21] blijft ook het NMP3 [18] onverkort van kracht. Het NMP4 is geen alles omvattend milieubeleidsplan, maar kijkt dertig jaar vooruit naar wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. In het NMP4 is een overzicht gegeven van maatregelen om "een gezond en veilig leven in een aantrekkelijke omgeving temidden van vitale natuur te realiseren in 2030". Het NMP4 benoemt zeven grote milieuproblemen: verlies biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, bedreigingen van de externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en onbeheersbare risico's.

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (2001)

In de een paar jaar geleden verschenen Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening [20] krijgen de sociaal-culturele aspecten meer gewicht. In de nota wordt geopteerd voor de versterking van het contrast tussen Zeeuwse- en Zuid-Hollandse delta en omringende stedelijke zones en inpassing van recreatieve en toeristische ontwikkelingen. Investering in natte natuur wordt gestimuleerd en het herstel van zoet-zoute overgangen aangedragen als mogelijke in samenhang met de ruimtebehoefte voor veiligheid.

Structuurschema Groene Ruimte 2 (2002)

Het nieuwe Structuurschema Groene Ruimte 2 [13] doorloopt op dit moment de PKB en is nog niet vastgesteld. Het SGR2 is gekoppeld aan de Vijfde Nota RO [20], die inmiddels is vervangen door de Nota Ruimte [22]. In het SGR2 geeft het Rijk aan wat zij met het landelijk gebied wil bereiken. Voor het plangebied Perkpolder is relevant dat Zeeland in de nota is aangewezen als Nationaal Landschap.

Hiervoor gelden de volgende doelstellingen:

- versterking identiteit landschappen door ontwikkeling structuurdragers;
- behoud en versterking van cultuurhistorische en ecologische waarden;
- versterking van de visuele samenhang tussen bebouwing en omgeving;
- handhaven van openheid langs infrastructuur;
- landschappelijk passende en beheerste ontwikkeling toerisme/recreatie.

Nota Ruimte (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte [22] vastgesteld. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. De Nota Ruimte is gebaseerd op het Tweede Structuurschema Groene Ruimte [13] en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening [20]. In de Nota Ruimte zijn, in tegenstelling tot het SGR2, slechts delen van Zeeland aangeduid als Nationaal Landschap. De Kop van Hulst valt daar niet onder. Over het landelijk gebied schrijft de nota: "in de meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. Daarom creëert het kabinet ruimte voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van sociaal-culturele identiteit en anderzijds om bij te dragen aan kwaliteitsborging van de groene ruimte." Het kabinet kiest voor een dynamische, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Hierdoor komt er ruimte voor dynamiek. In het plangebied Perkpolder is geen sprake van gebiedsdelen met een speciale of beschermde waarde. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn (ontwikkelingsplanologie).

3.2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Zeeland (1997)

Het Streekplan Zeeland uit 1997 [29] beschrijft vanuit een aantal invalshoeken de volgende ontwikkelingsrichtingen in relatie tot het plangebied:

- Agrarisch: door de onzekere situatie in de landbouw is het ruimtelijke beleid hier gericht op het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe projecten en initiatieven.
- Wonen: Kloosterzande is aangeduid als woonkern. Uitgangspunt van het beleid in woonkernen is dat in elke kern ruimte moet zijn om te bouwen voor lokale woningbehoefte.
- Natuur en water: de provincie streeft naar realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS onderscheidt kerngebieden, ontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In het plangebied zijn geen kerngebieden aanwezig. Het gebied van Knuitershoek tot Walsoorden, grenzend aan de Westerschelde, is in beeld als ontwikkelingsgebied. Daarnaast lopen door het gebied enkele droge ecologische verbindingszones (dijken).
- Toerisme en recreatie: in het streekplan zijn recreatieconcentratiegebieden aangewezen. In deze gebieden moeten de toeristische bedrijvigheid en voorzieningen zich voldoende kunnen ontplooiën. Perkpolder bevindt zich niet in een dergelijk gebied. Buiten de concentratiegebieden kunnen volgens het streekplan, in aansluiting op steden en dorpen, vormen van verblijfsaccommodatie, watersport en dagrecreatie worden toegestaan.

Zeeuws Convenant Duurzaam Bouwen (2000)

Ten behoeve van duurzaam bouwen is door een groot aantal brancheorganisaties "het nationaal pakket woningbouw" opgesteld. Het pakket biedt zicht op maatregelen in de woningbouw die de duurzaamheid bevorderen. Om duurzaam bouwen in de provincie te implementeren is een Zeeuws convenant duurzaam bouwen [33] afgesloten met het nationaal pakket als uitgangspunt. Behalve door de provincie is het convenant onderschreven door gemeenten, woningbouwcorporaties, aannemers, projectontwikkelaars en architecten. Behalve aandacht voor duurzaam bouwen op het niveau van materiaal en gebouw, dient er ook aandacht te zijn voor duurzame stedenbouw. De belangrijkste kwaliteitseisen daaruit zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

<i>Landschap</i>	Bestaande patronen en elementen benutten
<i>Grondstof</i>	Gesloten grondbalans, beperken infrastructuur, gebruik van secundaire materialen, hoogwaardig gebruik van grondstoffen;
<i>Water</i>	Gesloten regen-/oppervlaktewaterberging, vasthouden van gebiedseigen water, beperken verhard (niet doorlatend) oppervlak, voorzieningen voor gebruik regen/oppervlaktewater, relatie met grondwaterbeleid;
<i>Verkeer</i>	Diverse ontwerpkeuzes ter bevordering van lopen, fietsen en openbaar vervoer en selectiever autogebruik;
<i>Natuur</i>	Diverse ontwerpkeuzes ter structurering en benutting van stedelijk groen;
<i>Energie</i>	Zongericht verkavelen, compact bouwen, vroegtijdig beslissen over de inzet van duurzame energiebronnen;
<i>Afval</i>	Ontwikkelen van een haal- en brengsysteem, stedenbouwkundige inpassing van gescheiden opslag huishoudelijk afval.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2001-2006 (2001)

Het overkoepelend milieubeleid van de provincie Zeeland is opgenomen in een provinciaal Milieubeleidsplan [34]. In dit plan is het natuurgebied "Knui-tershoek", ten westen van het plangebied, aangewezen als milieubescher-mingsgebied. De milieubeschermingsgebieden omvatten belangrijke natuur-gebieden. De aanduiding als milieubeschermingsgebied is van belang om de verstoring van rust, natuurlijkheid en ruimtelijke kwaliteit niet verder te laten toenemen. Met nieuwe ontwikkelingen dient hierop te worden gelet. Verder is op de Geluidskwaliteitskaart behorend bij het milieubeleidsplan het bedrijventerrein Walsoorden aangeduid als een gezondeerd industrieterrein met een gebied met een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A).

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2001-2006 (2001)

Volgens het provinciaal Waterhuishoudingsplan [35] wil de Provincie Zeeland bereiken dat er duurzame watersystemen ontstaan. Dit betekent gebieden waar water, waterbodems, oevers en grondwater schoon zijn en veerkrachtig genoeg zijn om zichzelf ook schoon en levend te kunnen houden. Speerpunt in het plan is ruimte voor water, met als voornaamste doelen; het vergroten van de veerkracht nodig voor het opvangen van water in extreme weersituaties, vergroten van de zoetwaterhoeveelheden en een waterbeheer dat zowel de natuur als landbouw beter dient. Hiervoor zijn waterkansens-kaarten gemaakt. Deze geven een inzicht in mogelijkheden en onmogelijkhe-den van het gebruik van de verschillende gebieden. In het plangebied Perk-polder komen twee watersystemen voor, namelijk het groot zoet watersys-temtype en het dun zoet watersysteemtype. Belangrijkste doelstellingen voor deze typen is het behoud en vergroting van de zoete watersystemen. Daar-naast is het grootste gedeelte van het gebied op de functiekaart aangeduid als 'landbouw'. In deze gebieden dient het waterbeheer te worden afgestemd op een duurzame landbouw (veilig, concurrerend en milieuvriendelijk).

Natuurgebiedsplan (2001)

Volgens het Natuurgebiedsplan Zeeland [36] zijn er in het plangebied enkele ecologische verbindingzones, natuurgebieden en een beheersgebied gelegen. De ecologische verbindingzones hebben als natuurdoeltype: bloemrijk grasland. Zilt grasland en brakke ruigte zijn het natuurdoeltype langs de primaire waterkering. Voor natuurontwikkeling in het plangebied gelden verder als belangrijkste uitgangspunten:

- ontwikkelen van typische Zeeuwse kwaliteiten, zoals de overgangszones van land en water, zout en zoet, klei en zand;
- zoveel mogelijk organiseren van een eigen waterhuishouding;
- ontwikkelen van natte natuur in de verschillende Zeeuwse landschapstypen, zoals de deltawateren, poelgebieden en kreken.

Evaluatie Streekplan Zeeland (2002)

De Evaluatie van het Streekplan die in 2002 is uitgevoerd [37] geeft aan wat er van het voorgenomen beleid uit 1997 terecht is gekomen, wat de stand van zaken is en welke nieuwe ontwikkelingen en inzichten er zijn.

Eén van de kernpunten van het streekplan was behoud en ontwikkeling van het karakteristieke Zeeuwse landschapspatroon. Geconcludeerd wordt dat er nog weinig wordt gedaan aan actieve landschapsontwikkeling op gemeentelijk niveau. De wens om te komen tot actief Zeeuws plattelandsbeleid blijft bestaan, ook voor Hulst. Dit blijkt tevens uit vaststelling van het uitvoeringsprogramma Vitaal Platteland 2000-2006. De hoofddoelstelling voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling is het op zorgvuldige wijze veilig stellen van de economische positie van deze sector in Zeeland. Voor Hulst heeft dit niet geleid tot specifiek beleid. De bundeling van woningbouw in de stedelijke ontwikkelingszones en dragende kernen is voor een belangrijk gedeelte gerealiseerd. De woonfunctie in het buitengebied is volgens het streekplan alleen passend als er sprake is van functionele gebondenheid.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Zeeland (2003)

Hoofddoelstelling van het PVVP [38] is het aanbieden van een optimaal verkeers- en vervoerssysteem, waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel, en dat recht doet aan de verschillende functies in de gebieden. Perkpolder e.o. is vanuit het PVVP geclassificeerd als 'landelijk gebied'. Onder landelijk gebied wordt verstaan een gebied met hoofdfuncties verspreid wonen en landbouw. Door maatschappelijke tendensen staan de sociale leefbaarheid en bereikbaarheid van deze gebieden onder druk. Ook wordt duidelijk dat de bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer verre van optimaal is.

Herziening Streekplan Zeeland (2004)

In de herziening van het streekplan Zeeland [39], die onlangs is verschenen, zijn geen wijzigingen opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied. Deze herziening kan derhalve verder buiten beschouwing blijven.

Provinciale Woonvisie (2004)

Uit de analyse in de provinciale Woonvisie [41] komt naar voren dat in Zeeland, en ook in Oost Zeeuws-Vlaanderen, in toenemende mate sprake is van een onevenwichtige bevolkingsamenstelling. De bevolkingsopbouw kan worden verbeterd door te trachten te voorkomen dat jongeren wegtrekken en door vestiging van huishoudens van buiten te bevorderen. De woningvoorraad in Zeeland bestaat voor een groot deel uit koopwoningen en de gemiddelde verkoopprijs ligt er lager dan in Nederland als geheel.

Tevens blijkt dat de samenstelling van het woningbouwprogramma niet goed aansluit bij de vraag. Met het huidige programma neemt het overschot aan goedkope eengezinskoopwoningen en –huurwoningen en dure koopappartementen sterk toe en lopen de tekorten aan dure eengezinskoopwoningen en zorgwoningen verder op. Aanbevolen wordt om het woningbouwprogramma aan te passen door verschuivingen van goedkope naar duurdere eengezinswoningen en door meer huurappartementen te bouwen.

Integraal Omgevingsplan Zeeland (i.o.)

Momenteel wordt door de provincie Zeeland, ter vervanging van het streekplan uit 1997, gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw streekplan te weten het "Integraal Omgevingsplan Zeeland" (IOP). In dit IOP zal voor het noordelijk deel van de gemeente Hulst onder andere de in hoofdstuk 2 genoemde intentieverklaring [8] tussen de Provincie, Rijkswaterstaat en gemeente worden verwerkt. Dit nieuwe beleid is echter nog niet volledig uitgekristalliseerd. Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied wordt er vanuit gegaan dat het nieuwe streekplan gereed is, op het moment dat het bestemmingsplan ter goedkeuring aan de provincie wordt aangeboden.

Zeeuwse Kustbeleidsplan (2004/ 2005 nog niet vastgesteld)

Het Zeeuws Kustbeleidsplan gaat over het grensgebied tussen zee en land langs de Noordzee, Oosterschelde en Westerschelde. Centraal staat de zorg voor de waterkeringen die beschermen tegen overstromingen. Het plan geeft aan op welke manier het rijksbeleid voor de kust uitwerkt in Zeeland en hoe het kustbeleid samenhangt met andere activiteiten in de kustzone. Het Zeeuws Overlegorgaan Waterkeringen (ZOW), bestaande uit de Provincie Zeeland, Rijkswaterstaat Zeeland, de twee Zeeuwse waterschappen en de Noordzeekustgemeenten, is de opsteller van het plan. Het Kustbeleidsplan [54] heeft geen formele status maar vormt het afstemmingskader van de verschillende formele plannen.

3.2.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

Onderstaand wordt ingegaan op een aantal gemeentelijke beleidsnota's. In het MER zal ook nog aandacht worden besteed aan enkele regionale beleidsnota's, waaronder relevante beleidsdocumenten van het waterschap.

Bestemmingsplan Buitengebied Hontenisse (1993)

Het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Hontenisse [5] is vastgesteld door de gemeenteraad in 1973 en goedgekeurd door GS in 1977. Inmiddels is het plan een aantal keren herzien. De laatste herziening is goedgekeurd door GS in 1993. Het plangebied is voornamelijk bestemd voor landbouw, veeteelt en tuinbouw. Daarnaast ligt in het gebied een aantal dijken die bestemd zijn als "beschermde dijk" of "beschermde natuurgebied". Tevens liggen in het plangebied waterstaatswerken", te weten de dijken langs de Westerschelde.

Recreatie en toerisme (2001)

Dit rapport [45] geeft een toekomstvisie voor het plangebied. De belangrijkste kwaliteiten van het gebied liggen enerzijds op het gebied van rust, ruimte, natuur en landschap en anderzijds bij het water. Er worden diverse elementen genoemd ter versterking van de recreatie, zoals natuur- en landschapsontwikkeling, recreatieve ontsluiting, plattelandstoerisme, dijkrecreatie en aantrekkelijke kernen. Vier zones komen in aanmerking voor intensieve recreatie:

3.3 Te nemen m.e.r.-plichtige besluiten

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied Perkpolder maken het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het in juli 2004 door de gemeente vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied Hulst Noord [9] maakt een deel van deze ontwikkelingen mogelijk, maar is toch nog vooral gericht op voortzetting van het huidige agrarische grondgebruik. Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet de procedure conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gevolgd.

Daarnaast is voor aanpassingen aan huidige primaire waterkering langs de Westerschelde, bij het voormalige veerplein en de veerhaven, een nieuw Dijkverbeteringsplan conform artikel 7 van de Wet op de waterkering nodig [53]. Parallel aan het doorlopen van de procedures voor het bestemmingsplan en het dijkverbeteringsplan, wordt de m.e.r.-procedure doorlopen. Voor een schematisch overzicht van de samenhang tussen de procedures, waarvan de uitvoering deels parallel loopt, wordt verwezen naar hoofdstuk 7. In dat hoofdstuk wordt tevens ingegaan op een aantal andere te nemen besluiten.

4 Beschrijving plangebied

4.1 Algemeen

In het MER wordt een beschrijving gegeven van relevante gebiedskenmerken van het plangebied Perkpolder. Onderstaand wordt daarvan een eerste indruk gegeven. Bij de beschrijvingen in het MER wordt, voor zover aan de orde, onderscheid gemaakt in plangebied en studiegebied. Het plangebied is het gebied waarop het uiteindelijke bestemmingsplan betrekking zal hebben. Het studiegebied is het gebied waar effecten als gevolg van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder kunnen optreden. Het studiegebied is dus ruimer dan het plangebied. De omvang van het studiegebied varieert per milieuaspect. De verschillende milieuaspecten worden in het MER niet alleen afzonderlijk, maar ook in onderlinge samenhang, besproken. Dit leidt tot een samenhangende gebiedsanalyse (abiotisch, biotisch, ruimtelijk, functioneel), die tevens een rol kan spelen bij het formuleren van bouwstenen voor de inrichting van het plangebied. In dat kader zal dus aandacht worden besteed aan de samenhang tussen het geohydrologische systeem, de actuele en potentiële ecologische waarden, landschappelijke kenmerken en cultuurhistorische patronen.

4.2 Situering en begrenzing

De gemeente Hulst ligt in het meest zuidoostelijk deel van Zeeland. Met een oppervlakte van 25.000 hectare beslaat Hulst het overgrote deel van Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Hulst is één van de best bewaarde vestingsteden in Nederland. Het plangebied zelf, verder aan te duiden als 'Perkpolder', is gelegen in de gemeente Hulst, ten noorden van de kern Kloosterzande. Het plangebied grenst ten westen, noorden en oosten aan de Westerschelde. Andere kernen in de nabijheid van Perkpolder zijn Walsoorden, Ossenisse en Zeedorp.

Figuur 4.1 Situering plangebied Perkpolder



4.3 Belangrijkste kenmerken van het plangebied

4.3.1 Bodem en water

Geologie en geomorfologie

Zeeuws-Vlaanderen is ontstaan door de invloed van de Schelde en de zee. Door de vele en eeuwenlange overstromingen en getijdeafzettingen ontstonden door opslibbing van klei en zand slikken en schorren, die steeds hoger kwamen te liggen. Wanneer deze schorren voldoende hoog lagen, werden ze ingedijkt door de mens. Deze landaanwinning werd daarna in gebruik genomen door de landbouw. Meermalen werd het nieuwe land door dijkdoorbraken weer overspoeld. De vele kreekken die oorspronkelijk tussen de schorren lagen zijn verzand en afgedamd met het inpolderen. Deze zijn vaak nog herkenbaar in het landschap. Uitgaande van de Grondwaterkaart van Nederland is de geohydrologische opbouw van het plangebied schematisch als volgt.

Tabel 4.1 *Geohydrologische opbouw*

Diepte (m NAP)	textuur	c(d)	kD (m ² /d)	Geologische classificatie
+ 1,00 tot -5,00	klei	300		Formatie van Westland
-5,00 tot -35,00	zand		140	Formatie van Breda/ Oosterhout
-35,00	klei			Formatie van Rupel

c: weerstand van een laag (deklaag/scheidende laag) in dagen

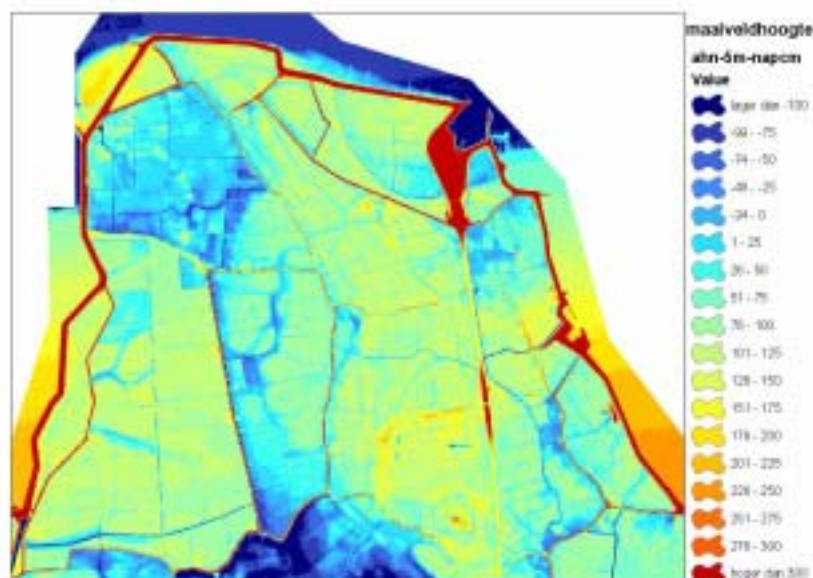
kD: doorlatenheid van het watervoerende pakket in m²/dag

Uit de geohydrologische kaart blijkt dat de dikte van de deklaag erg varieert. Op de hoger gelegen kreekkrug heeft de deklaag een dikte van circa 1,0 m. Zowel in oostelijke als westelijke richting neemt de deklaag toe in dikte. Nabij de Westerschelde is de dikte van de deklaag opgelopen tot circa 10 m.

Hoogteligging

Uit de hoogtekaart van het plangebied (zie figuur 4.2) blijkt dat de maaiveldhoogte varieert van circa NAP -0,50 m in het noordwestelijke deel van het plangebied tot circa NAP +1,50 m nabij Kloosterzande. In de kaart komt ook de hoger gelegen kreekkrug ten noorden van Kloosterzande naar voren.

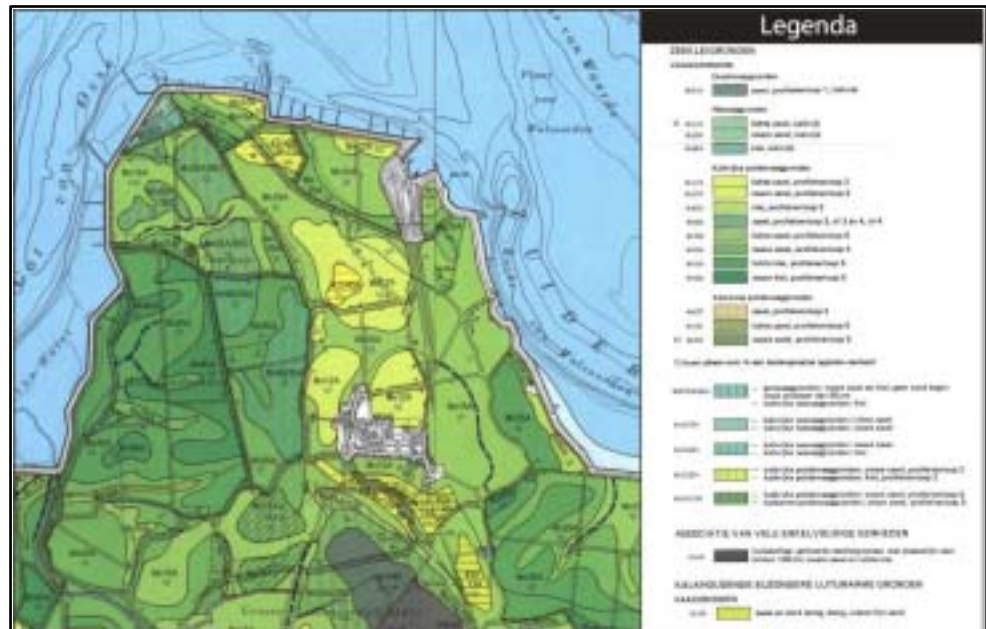
Figuur 4.2 *Hoogtekaart*



Bodem

De bodemopbouw in het plangebied is bepaald door de zee en de rivier de Schelde. Van Kloosterzande tot Perkpolder loopt een zand-zavelrug. Westelijk en oostelijk van deze rug bevinden zich kleiafzettingen. De oude kreekbeddingen van zand zijn goed zichtbaar op de bodemkaart (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3 Bodemkaart



In het plangebied komen met name zeekleigronden voor. Op de hoger gelegen gebiedsdelen zijn dat lichte zavelgronden (Mn15A, Mn 12A) met een grondwatertrap VI. Op de lager gelegen delen komen zowel lichte (Mn35A) als zware kleigronden (Mn 45A) voor. De grondwatertrap is hier eveneens VI. Deze bodemgegevens laten zich vertalen in een bodemkansenkaart waarin de zettingsgevoeligheid is weergegeven. Voor de zand-zavelrug Kloosterzande-Perkpolder geldt een lage zettingsgevoeligheid, de gebieden met kleiafzettingen hebben een sterke zettingsgevoeligheid. In het plangebied heeft nog geen milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van historische gegevens is door de gemeente de verwachting uitgesproken dat de aanwezigheid van ernstige bodemvervuilingen onwaarschijnlijk wordt geacht.

Grondwater

Zoals 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 gebied 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 tijdstijghoogte reeks opgevraagd. Hieruit is afgeleid dat de gemiddelde stijghoogte NAP -0,75 m is. De aanwezigheid van de Westerschelde heeft tot gevolg dat er plaatselijk sprake is van zoute kwel. Hierdoor is het water in de watergangen niet zoet en dus ongeschikt als drinkwater voor het vee. Ook is zoute kwel een schadepost voor de landbouw. Dit kwelprobleem doet zich met name voor in de polders direct achter de Westerscheldedijken en rond Ossensisse. Ten noorden van Kloosterzande en in een klein gebiedje ten noorden van het gehucht Strooienstad is sprake van zeer geringe zoetwaterbelvorming.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn verschillende peilvakken te onderscheiden. In het hoger gelegen gebied wordt een zomerpeil gehanteerd van NAP -0,75 m en een winterpeil van NAP -0,95 m. In de lager gelegen delen van het plangebied wordt een vast peil gehanteerd van NAP -1,60 m. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd naar Gemaal Campen. Dit gemaal is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Het plangebied Perkpolder grenst aan de Westerschelde, een enorm uitgestrekt estuarium van slikken, zandplaten, schorren en permanente zoute tot brakke wateren. Vanwege de belangrijke waarde voor de natuur is de Westerschelde in zijn geheel aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

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

- de waterlopen dienen het gehele jaar watervoerende 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).


Waterkeringen

Het plangebied wordt beschermd tegen de invloed van de Westerschelde door zeedijken. De norm voor bescherming tegen overstroming van het gebied is 1/4000ste per jaar. In de jaren tachtig is de versterking van de dijken in het plangebied (dijkkring 32) in kader van de Deltawet afgerond. Recent zijn bij meerdere dijken in het gebied de steenzettingen vervangen in het kader van het project Zeeweringen. In 2001 is de versterking van de Perkpolderdijk ten oosten en ten westen van de veerhaven uitgevoerd.

Een deel van de dijken is momenteel (nog) in beheer bij Rijkswaterstaat Zeeland, de rest bij het waterschap Zeeuws-Vlaanderen. In figuur 4.4 is aangegeven welke delen van de waterkering thans in beheer zijn bij het waterschap. De rest valt onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat.

Figuur 4.4 Primaire waterkering



 dijken in beheer bij Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

Naast de waterkeringen die direct aan zee liggen, kent Zeeuws-Vlaanderen een groot aantal regionale waterkeringen. Deze waterkeringen hebben in het verleden gediend als zeewering. Een aantal daarvan is in beheer bij het waterschap als compartimenteringsdijken, voor het geval de primaire waterkering zou breken. Hun waterkerende functie is van ondergeschikt belang. Het huidige grondlichaam van de N60, gelegen in het plangebied Kop van Hulst, biedt volgens het waterschap de mogelijkheid om deze in te passen in het stelsel van regionale waterkeringen. Vanuit de veiligheidsnormering sluit dit aan bij de meest recente aanpak van overstromingsrisico's.

4.3.2 Natuur, landschap en cultuurhistorie

Natuur

Het plangebied Perkpolder grenst aan de Westerschelde. De Westerschelde bestaat uit een uitgestrekt estuarium van slikken, zandplaten, schorren en permanente zoute tot brakke wateren, in combinatie met enkele binnendijks gelegen gebieden. De Westerschelde is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied [42, 43]. De redenen hiervoor zijn zowel gelegen in het voorkomen van een aantal specifieke habitattypen, als vanwege de aanwezigheid van een aantal kenmerkende soorten. De aanwezige bijzondere gebieden en soorten zijn door de Europese wetgeving streng beschermd. In onderstaande tabel is aangegeven om welke typen habitat en welke bijzondere soorten het gaat.

Tabel 4.2 *Habitattypen en -soorten vande Westerschelde*

<i>Beschermde habitattypen</i>	<i>Beschermde soorten</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Estuaria, • Eénjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met <i>Salicornia</i> ssp. en andere zoutminnende soorten, • Atlantische schorren (<i>Glaucopuccinellietalia maritimae</i>) • Embryonale wandelende duinen • Wandelende duinen op de strandwal met <i>Ammophila arenaria</i> ('witte duinen') • Vochtige duinvalleien 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeeprik • Rivierprik • Fint • Zeehond • Groenknolorchis

In het gebied komen enkele dijken voor die in het Natuurgebiedsplan [36] van de Provincie Zeeland zijn aangewezen als 'bestaande natuur'. Deze dijken vervullen een belangrijke ecologische verbindingfunctie. In het plangebied ligt verder het natuurgebiedje 'Knuitershoek' van Staatsbosbeheer. Ten westen van de 'Kop van Hulst' liggen de 'Platen van Hulst' en ten oosten liggen de 'Schorren van Baalhoek'. Deze buitendijkse gronden of schorren liggen boven gemiddeld hoogwater en overstromen slechts af en toe. Zij kennen een typische zoutvegetatie en dienen als foerageergebied voor veel vogels.

In het kader van de verdere planvorming voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal nader flora- en faunaonderzoek in het plangebied worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek zal naar voren komen of er in het plangebied bijzondere soorten planten en dieren aanwezig zijn die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet [4]. Tevens ontstaat daarbij inzicht in de waarde van de aanwezige beschermde soorten en of deze al dan niet bedreigd worden in hun voortbestaan (via de zgn. Rode Lijsten).

Landschap

Het meest noordelijke gedeelte van de gemeente Hulst, het plangebied Perkpolder, heeft een open polderlandschap met verspreide boerderijen, waarbij de dijken als linten door het landschap kronkelen. Vroeger gingen regelmatig polders verloren tijdens stormvloed, om later via nieuwe bedijkingen weer terug te worden gewonnen op de zee. Kenmerkend zijn de vele polders met grillige dijkjes en kreken met weidse vergezichten. De zand- en zavelruggen vormen de hoogste delen van het gebied.

De polders zijn hoofdzakelijk voor de agrarische sector van belang en hebben daarnaast een (beperkte) recreatieve waarde. De landbouw bepaalt in grote mate het landschapsbeeld. De kern Kloosterzande fungeert als belangrijke kern in het overigens vrij open landschap.

Bij de meer gedetailleerde beschrijving van het landschap in het MER zal gebruik worden gemaakt van de Landschapsstructuurvisie die voor het plangebied is opgesteld als bijlage bij de eerdere startnotitie voor het oorspronkelijke project "Kloosterzande aan Zee" [47]. Deze visie gaat nader in op de waarden en potenties van het plangebied, in samenhang met de mogelijkheden voor het uitbouwen van groen-blauwe recreatieve ontwikkelingen.

Cultuurhistorie en archeologie

In het MER zal worden ingegaan op historische elementen, patronen en structuren in het plangebied, die thans nog van belang zijn voor de verschijningsvorm van het landschap. In dat kader moet onder meer worden gedacht aan oude wegen- en dijkenpatronen, kreekrestanten, beplantingselementen en karakteristieke oude bouwwerken, waaronder mogelijk ook monumenten.

De Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) [48, 49] geeft aan wat de verwachtingswaarde van gebieden in Nederland is met betrekking tot het voorkomen van archeologische overblijfselen. Binnen het gebied Perkpolder is op de IKAW voor vrijwel het gehele plangebied een zeer lage tot lage trefkans voor archeologische waarden aangegeven.

Een uitzondering hierop vormt de (oude) kern van Ossensisse. Deze kern is op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) [49] aangeduid als een 'terrein met hoge archeologische waarde'. Deze aanduiding is van toepassing vanwege de ligging van een oude kerk en parochie in dit gebied. Tevens wordt in historische stukken gesproken over de ligging van het oude Kasteel Ossensisse [31].

4.3.3 Woon- en leefmilieu*Grondgebruik*

In het plangebied is, naast de hoofdkern Kloosterzande, de kleinere kernen Zeedorp, Ossensisse, Kreverhille, Noordstraat, Walsoorden en het bedrijventerrein bij Walsoorden, slechts sprake van enige verspreide bebouwing, voornamelijk bestaande uit boerderijen. Met uitzondering van het bedrijventerrein bij Walsoorden is er in het plangebied geen sprake van (zware) industrie. Landbouw is in de huidige situatie een belangrijke drager van het gebied, zowel sociaal-economisch als ruimtelijk. De landbouw in het plangebied bestaat voornamelijk uit akkerbouwbedrijven en enkele gemengde bedrijven. De bedrijfsgrootte is gemiddeld circa 50 hectare [55, 56]. De landbouw verkeert momenteel in een proces van heroriëntatie, aanpassing en verandering. Meer dan de helft van de agrariërs heeft inmiddels neveninkomsten uit andere banen, loonwerk en thuisverkoop. De verwachting is dat dit zal toenemen. In het westen en noorden van het gebied zijn enkele verblijfsrecreatieve bedrijven gelegen (Camping De Zeemeeuw, 't Mussenist en boerderijcamping).

Infrastructuur

De hoofdinfrastructuur in het plangebied bestaat uit de N60, die de verbinding vormt tussen het voormalige veer Kruiningen–Perkpolder en de rest van Zeeuws-Vlaanderen. Door het opheffen van het veer wordt deze weg niet intensief meer gebruikt. Het ruime wegprofiel is echter nog niet aangepast op deze verandering. Verder bestaat de infrastructuur in het plangebied overwegend uit (smalle) plattelandswegen en dijkwegen. Het verkeer bestaat hier voornamelijk uit landbouwvoertuigen, fietsers en personenauto's. Voor verkeer naar Hulst, Terneuzen en verder is men aangewezen op de N60 en N61. Verkeersoverlast wordt vooral veroorzaakt door hard rijden in de kernen, vrachtverkeer in de kernen en lokaal onveilige situaties.

Op dit moment is een aantal wegen in het plangebied nog in eigendom en beheer bij het waterschap Zeeuws Vlaanderen. Het waterschap geeft er de voorkeur aan om deze wegen, zo mogelijk al voorafgaand aan de planvorming en realisering van het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder, over te dragen aan andere overheden (gemeente). Bij de planuitwerking dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de Wegenverordening Zeeland 1994.

Kabels en leidingen

Buiten de gebruikelijke huisaansluitingen en openbare nutsleidingen komen in het plangebied geen bijzondere kabels en leidingen voor. Er zijn dus geen veiligheids- of bebouwingsvrije zones.

Geluid

In de huidige situatie is geen sprake van overlast door verkeersgeluid, vanwege het beperkte wegverkeer in het plangebied. Uit het provinciaal Milieubeleidsplan [34] is afgeleid dat ter plaatse van het bedrijventerrein Walsoorden sprake is van een geluidproductie groter dan 50 dB(A).

Lucht

In het Besluit luchtkwaliteit [1] is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Binnen het plangebied Perkpolder zijn in dat kader met name de N60 en het bedrijventerreinen bij Walsoorden van belang.

Externe veiligheid

De aanwezige weg N60 heeft naar verwachting een risicocontour, die nog is gebaseerd op de verkeersintensiteit behorend bij de voormalige veerverbinding. Aangezien deze verbinding is weggefallen, is de risicocontour niet meer van belang. Evenmin is in het plangebied sprake van bijzondere kabels of leidingen die een planologische of veiligheidsbeschermingszone hebben. Uit berekeningen in het kader van Strategische Milieubeoordeling Ontwikkelingschets Schelde-estuarium uit 2004 [26] blijkt dat de huidige risicocontouren voor het plaatsgebonden- en het groepsgebonden risico als gevolg van het scheepvaartverkeer niet buiten de vaargeul liggen.

4.4 Autonome ontwikkelingen

Deze paragraaf geeft een overzicht van de actuele ontwikkelingen in het plangebied. Hierbij is gelet op de te verwachten ruimtelijke en economische ontwikkelingen, maar ook op initiatieven die in het gebied spelen.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Door de opening van de Westerscheldetunnel is de bereikbaarheid van het gebied verslechterd, aangezien de directe verbinding met het noordelijk gelegen deel van Zeeland is verdwenen. Om deze ontwikkeling te doorbreken en het gebied rondom Hulst een nieuwe impuls te geven, is in 2003 een kanskaart voor het gehele gemeentelijke grondgebied opgesteld [10]. Hierin zijn diverse ontwikkelingen voor de nabije en verre toekomst opgenomen. Het gebied is thans overwegend in gebruik als landbouwgebied. In het algemeen kan worden gesteld dat in de landbouwsector de komende tijd naar verwachting veel bedrijven zullen verdwijnen, als gevolg van schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging en omschakeling naar Nieuwe Economische Draggers. Een deel van deze landbouwgronden komt beschikbaar voor een nieuwe functie. Naast de eerder beschreven ruimtelijke ontwikkelingen is er reeds sprake van diverse (particuliere) initiatieven voor delen van het plangebied.

Economische ontwikkelingen

De economische visie van de gemeente is gebaseerd op de kanskaart Hulst. Deze visie geeft voor het gebiedsdeel Perkpolder aan dat hier toeristisch-recreatieve voorzieningen het meest kansrijk worden geacht. Door het gebied Perkpolder een toeristisch-recreatieve uitstraling te geven wordt het gebied aantrekkelijker voor bezoekers. Uit de Ontwikkelingsvisie Hulst [10] blijkt dat recreatie nu reeds een belangrijk speerpunt vormt in de verbetering van de economische situatie in Oost Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente Hulst ziet recreatie als een nieuwe bron van inkomsten na het wegvallen van de veerverbinding en de afname van het 'banktoerisme'. In het plangebied Perkpolder vindt momenteel dijkrecreatie plaats en nabij Ossensisse is een aantal campings gevestigd. Recreatie speelt derhalve een belangrijke rol in de verdere economische ontwikkeling van het plangebied. Vanuit het oorspronkelijke initiatief van de gemeente Hontensisse voor het project 'Kloosterzande aan Zee', zijn thans ontwikkelingen voorzien rondom de aanleg van een jachthaven, uitbreiding van de verblijfsrecreatie en aanleg van nieuwe faciliteiten zoals een golfbaan.

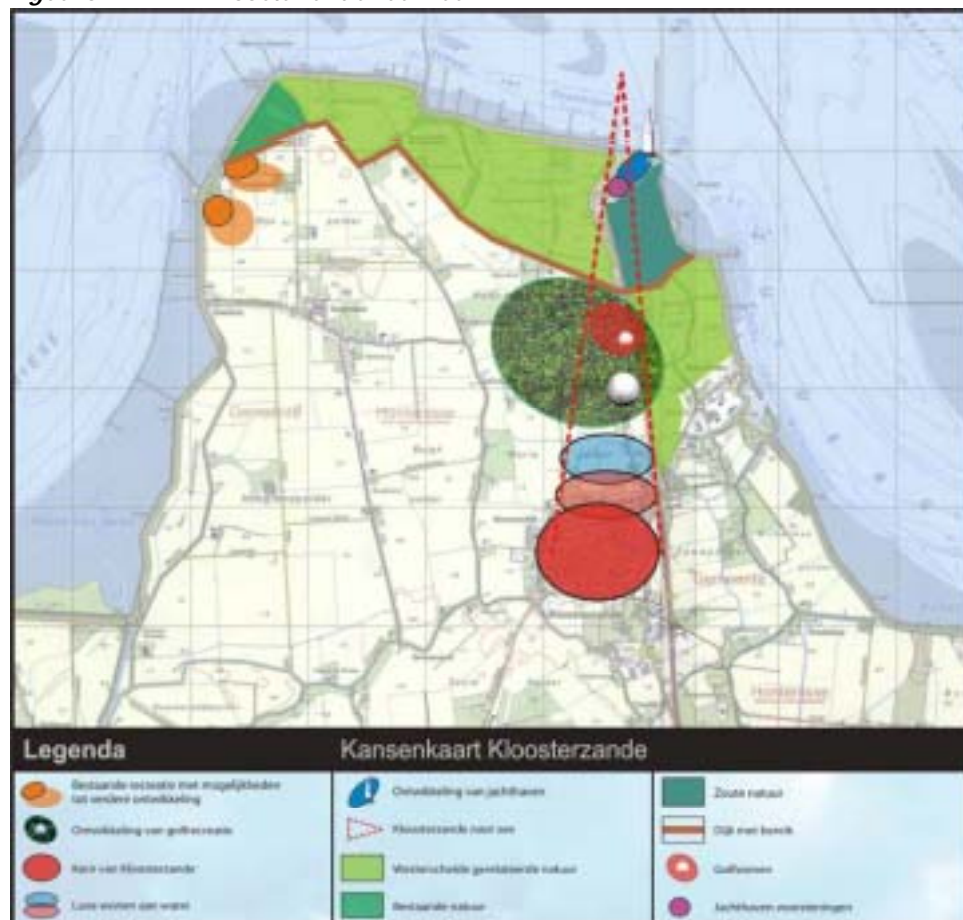
5 Voorgenomen activiteit, varianten en alternatieven

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de diverse activiteiten die binnen het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder zijn voorzien. Allereerst wordt daartoe in paragraaf 5.2 op hoofdlijnen aangegeven welke ontwikkelingen in het plangebied zijn voorzien. Het Masterplan dat voor het gebied is opgesteld biedt daarvoor belangrijke input. Uitgangspunt van de Kansenskaart die voor het plangebied is opgesteld is het motto: "Kloosterzande naar Zee" (zie figuur 5.1). Belangrijkste kenmerk hiervan is het streven naar een ruimtelijke verbinding tussen Kloosterzande en Perkpolder.

Paragraaf 5.3 gaat in op varianten die voor de verschillende planonderdelen zijn ontwikkeld. Deze vormen de bouwstenen voor de alternatiefontwikkeling in het kader van de milieueffectrapportage. In paragraaf 5.4 tenslotte wordt ingegaan op de alternatieven die in het MER zullen worden onderzocht.

Figuur 5.1 "Kloosterzande naar Zee"



5.2 Voorgenomen activiteiten

In het gebied ten noorden van de kern Kloosterzande (Perkpolder e.o.), wordt volgens de Intentieovereenkomst [8] die tussen de verschillende betrokken partijen is ondertekend, voorzien in de volgende ontwikkelingen:

- de aanleg van een jachthaven in het westelijke deel van de voormalige veerhaven met maximaal 350 ligplaatsen;
- de aanleg van een volwaardig golfterrein (18 holes, oefenfaciliteiten), met daaraan gekoppeld de realisering van circa 200 recreatiewoningen;
- uitbreiding van permanent wonen in de vorm van een watergebonden woningproject met circa 150 woningen;
- het realiseren van natuurcompensatie ter plaatse van een deel van de veerhaven, het veerplein en de zuidoostelijk daarvan gelegen "Kleine Perkpolder" (totaal circa 40 hectare);
- het in samenhang met de natuurcompensatie binnenwaarts verleggen van de primaire waterkering langs de Westerschelde;
- het uitbreiden bestaande recreatieve objecten (o.a. verblijfsrecreatie);
- het, in samenhang moet bovengenoemde activiteiten, waar nodig aanpassen van bestaande wegen en waterlopen.

5.3 Toelichting deelactiviteiten en varianten

5.3.1 Aanleg jachthaven

Voornemen

Een van de elementen uit het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder betreft de omvorming van een deel van de voormalige veerhaven tot jachthaven. Hierbij wordt uitgegaan van de realisering van een jachthaven met maximaal 350 ligplaatsen, aangevuld met een aantal voorzieningen op het land. De jachthaven en bijbehorende jachthavenvoorzieningen zijn gesitueerd in het westelijk deel van de oude veerhaven en op een beperkt gedeelte van het veerplein. In totaal wordt daarbij rekening gehouden met een oppervlakte van circa 5 à 6 hectare, waarvan circa 4 hectare water en 1 à 2 hectare land.

Als initiatiefnemer van de jachthaven wordt, totdat zich een geschikte partij aandient, voorlopig de gemeente Hulst aangehouden. In de intentieverklaring [8] zijn met betrekking tot de realisering van de jachthaven de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- er worden maximaal 350 ligplaatsen aangelegd;
- de aanleg vindt plaats in het westelijk deel van de veerhaven;
- de herinrichting mag geen nadelige gevolgen voor het scheepvaartverkeer op de Westerschelde hebben;
- de intentie om het jachthavengedeelte van Walsoorden te verplaatsen naar de nieuwe jachthaven bij Perkpolder;
- de jachthaven van Paal wordt niet verder uitgebreid;
- de jachthaven van Perkpolder mag alleen gebruikt worden door daartoe geschikte (zee)vaartuigen;
- de gemeente Hulst draagt de verantwoordelijkheid voor de voorlichting van recreatievaart in en rondom de jachthaven;
- de veiligheid wordt jaarlijks geëvalueerd en er wordt een gekwalificeerde havenmeester aangesteld;
- de fysieke toegankelijkheid geschiedt op kosten van de gemeente/ exploitant c.q. ontwikkelaar van de jachthaven.

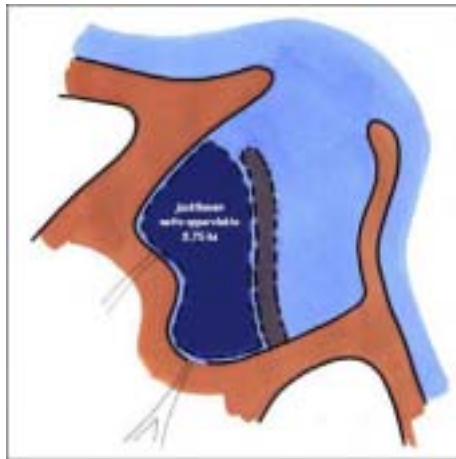
Varianten

Zoals hierboven aangegeven wordt de jachthaven gesitueerd in het westelijk deel van de voormalige veerhaven van Perkpolder. Ten aanzien van de exacte situering is echter nog een aantal varianten denkbaar. Hieronder zijn enkele van deze varianten weergegeven. Het betreft:

Variant 1 Westzijde



Variant 2 Zuidwestzijde



Variant 3 Zuidzijde



5.3.2 Bouw woningen

Voornemen

Een belangrijk element uit het plan voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder betreft de realisering van circa 350 nieuwe woningen binnen het plangebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in permanente woningen en recreatiewoningen. De bewoners van deze nieuwe woningen gaan een bijdrage leveren aan de nieuwe economische impuls die aan het plangebied wordt gegeven.

In de Intentieovereenkomst [8] staat over de nieuwe woningen het volgende:

- uitbreiding van permanent wonen in het plangebied, in de vorm van een watergebonden woningproject met circa 150 woningen;
- realisering van circa 200 recreatiewoningen, gekoppeld aan de aanleg van een volwaardig golfterrein in het plangebied.

Voor de bouw van de circa 150 permanente woningen wordt rekening gehouden met een benodigde oppervlakte van ongeveer 8 hectare (ca. 20 woningen per ha). Voor de 200 recreatiewoningen wordt uitgegaan van een zeer ruime opzet, waarbij wordt uitgegaan met een oppervlakte van ongeveer 20 hectare (ca. 10 woningen per ha).

Varianten

Voor de situering van de nieuwe woningen binnen het plangebied is in het Masterplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder een aantal modellen ontwikkeld. Daarbij is, met name vanuit stedenbouwkundige overwegingen, gekozen voor een drietal thematische invalshoeken. Deze worden in het kader van het MER beschouwd als varianten voor de situering van de nieuwe woningen. Het gaat dan om de volgende varianten:

Variant "Kreek"

Bij deze variant vormt een oude kreek aan de noordkant van de kern Kloosterzande de inspiratiebron voor de situering en inpassing van de nieuwe woningen. Deze oude kreek vormt thans een hoger gelegen zandrug in het plangebied. Zowel de permanente woningen als de recreatiewoningen worden bij deze variant gesitueerd direct grenzend aan de noordkant van Kloosterzande, waarbij tevens is voorzien in de aanleg van een nieuwe kreek. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan het watergebonden karakter van het wonen.

Variant "Kreek"



Variant "Lint"

Bij deze variant worden alle nieuwe woningen gesitueerd langs de belangrijkste route door het gebied (N60), in een zone die loopt van de kern Kloosterzande tot aan de Westerschelde. Daarbij wordt de permanente bewoning het dichtst bij Kloosterzande gesitueerd en de recreatiewoningen verder noordwaarts. Bij de nadere invulling van deze "groene" zone, waar ook de golfbaan een plaats krijgt, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan wonen op de golfbaan of wonen in hofjes die worden ontsloten vanaf de weg.

Variant Lint



Variant "Recreatiedorp"

Bij deze variant worden alle nieuwe woningen, dus zowel de permanente woningen als de recreatiewoningen, gesitueerd bij Perkpolder in de Kop van Hulst. Dit geschiedt in de vorm van een "nieuw dorp". Voordeel hiervan is dat een dergelijke concentratie aan woningen, gecombineerd met diverse recreatieve voorzieningen (o.a. golfbaan, jachthaven), een duidelijke nieuwe impuls aan dit gebiedsdeel kan geven.

Variant Recreatiedorp



5.3.3 Aanleg golfterrein

Voornemen

De golfsport wint de laatste jaren behoorlijk aan populariteit. Steeds meer Nederlanders, jong en oud, gaan golfen. In Zeeuwsch-Vlaanderen zijn tot op heden echter slechts enkele volwaardige 18 holes golfbanen ontwikkeld.

De gemeente Hulst ziet in de groeiende vraag naar golfbanen, zowel voor de Zeeuwse bevolking als voor toeristen, een kans voor de ontwikkeling van deze vorm van recreatie in de gemeente. Daarom is in de intentieverklaring opgenomen dat in Perkpolder een volwaardig golfterrein gerealiseerd gaat worden, gecombineerd met de eerder genoemde recreatiewoningen. Hierbij wordt gedacht aan een volledige 18 holes golfbaan, bijbehorende oefenfaciliteiten (driving range, oefenbaan e.d.) en de benodigde centrale voorzieningen (clubhuis met horeca, opslagruimten, technische ruimten, beheerswoning etc). Ook wordt, in combinatie met de golfbaan, gedacht aan de mogelijke vestiging van een hotelaccommodatie. Qua situering zal het golfterrein worden gekoppeld aan de recreatiewoningen.

Varianten

Uitgaande van de varianten die in de vorige paragraaf zijn beschreven voor de situering van de recreatiewoningen binnen het plangebied, betekent dit voor de ligging van de golfbaan dat er eveneens minimaal drie varianten kunnen worden ontwikkeld. Dit betekent dat voor de situering van de golfbaan wordt uitgegaan van de volgende varianten:

- variant 1: situering van de golfbaan in directe aansluiting op de nieuwe woningen aan de noordkant van Kloosterzande;
- variant 2: situering van de golfbaan in de zone langs de N60, tussen Kloosterzande en de nieuwe jachthaven;
- variant 3: situering van de golfbaan in aansluiting op het nieuwe recreatiedorp in het uiterste noorden van het plangebied.

Variant Golf 1



Variant Golf 2



Variant Golf 3



5.3.4 Natuurontwikkeling Perkpolder

Voornemen

Zoals beschreven is ter plaatse van een deel van de voormalige veerhaven en het veerplein Perkpolder voorzien in buitendijkse natuurontwikkeling. Het gaat daarbij om maatregelen ter compensatie voor de natuurwaarden die verloren gaan als gevolg van verdieping van de Westerschelde. Hierover zijn reeds in 1995 nadere afspraken gemaakt tussen Nederland en België. De veerhaven en het veerplein vallen daarbij onder de categorie buitendijkse maatregelen (A) terwijl de Perkpolder, ten zuidoosten daarvan, in eerste instantie bedoeld was voor binnendijkse compensatiemaatregelen (B). Later is afgesproken om deze polder alsnog toe te voegen aan het gebied voor buitendijkse natuurcompensatie. In totaal is binnen het natuurcompensatieproject Perkpolder thans voorzien in de realisatie van nieuwe buitendijkse natuur met een oppervlakte van circa 40 hectare.

De situering van de terreindelen die betrokken worden bij dit natuurcompensatieproject (veerhaven, veerplein, Perkpolder) is weergegeven in figuur 5.2.

Figuur 5.2 *Locatie Natuurcompensatieproject Perkpolder*



Varianten

Voor de omvang en inrichting van de natuurcompensatie Perkpolder zijn door Rijkswaterstaat in de nota Verkenningen Natuurcompensatieprogramma Westerschelde [52] de volgende varianten onderzocht (zie figuur 5.3):

Variant A Maximale variant

In deze variant wordt het gehele gebied onder invloed van het getij gebracht. Dit zal resulteren in een groot buitendijks natuurgebied van circa 40 hectare, bestaande uit ondiep water, slikken en schorren.

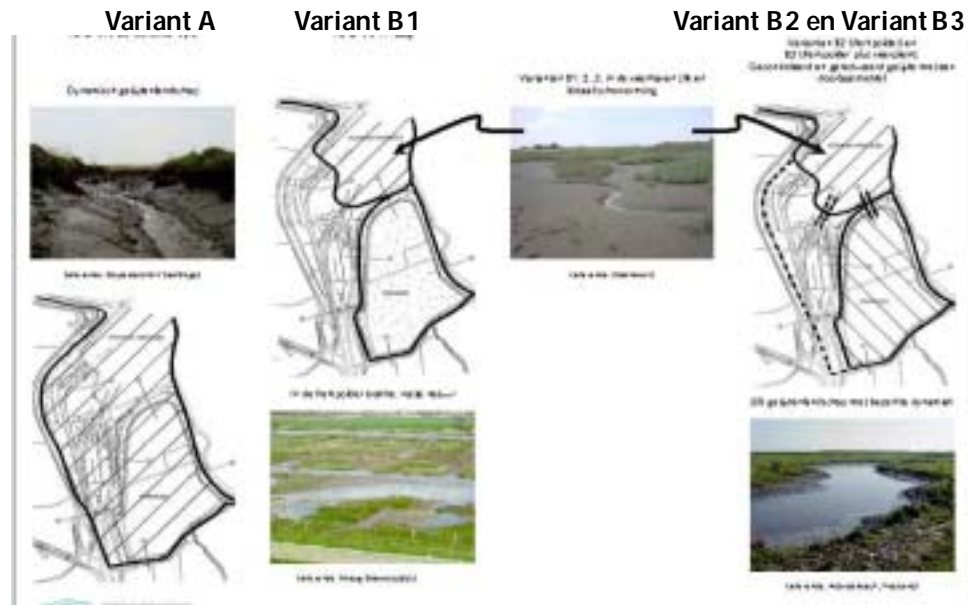
Variant B1 Veerhaven + inlaag

In deze variant wordt de Perkpolder aangelegd als een inlaag en blijft het veerplein in zijn huidige vorm liggen. Met deze maatregelen zullen in de voormalige veerhaven circa 10 hectare aan slikken, schorren en ondiep water ontstaan. In de Perkpolder zal zich daarnaast een oppervlakte van circa 18 hectare aan nieuwe brakke natuur kunnen ontwikkelen.

Variant B2 Doorlaatmiddel excl. veerplein / B3 Doorlaatmiddel incl. veerplein

Deze varianten omvatten het ontwikkelen van een gereduceerd getijdegebied door het aanbrengen van een doorlaatmiddel tussen de veerhaven en de binnendijkse Perkpolder (B2), eventueel inclusief het veerplein (B3). Door de aanwezigheid van een doorlaatmiddel zal er een laag dynamische, zilte natuur ontstaan, afhankelijk van de ingreep met een oppervlakte variërend van 18 hectare (B2) tot 30 hectare (B3). In de veerhaven ontwikkelen zich schorren, slikken en ondiep water met een oppervlakte van circa 10 hectare.

Figuur 5.3 Varianten natuurcompensatie Perkpolder



In de nota Verkenningen Natuurcompensatieprogramma Westerschelde [52] is een beoordeling en vergelijking van deze varianten uitgevoerd. Op basis van de daarbij gehanteerde ecologische kwaliteitscriteria levert de ontwikkeling van het gehele gebied (variant A) de meeste natuurwinst op. De ontwikkeling van het totale gebied (circa 40 ha) tot schorren, slikken en ondiep water heeft als meerwaarde dat het een combinatie is van oorspronkelijk binnendijkse en buitendijkse gebieden. Voor deze variant bestaat bestuurlijk draagvlak, wat blijkt uit de bestuurlijk geaccordeerde intentieverklaring waarin deze variant voor de vereiste natuurcompensatie is opgenomen.

Als gekeken wordt naar de kosten van de diverse varianten blijkt dat deze aanzienlijk kunnen zijn afhankelijk van de wijze waarop ze worden uitgevoerd. Bovendien zijn de verschillen tussen de varianten groot. Met name de kosten voor het volledig afgraven van het veerplein zijn substantieel (variant A en B3). De kosten voor natuurontwikkeling volgens de maximale variant (A) bedragen ruim 9 miljoen euro en gaan verder dan het bij Rijkswaterstaat beschikbare budget voor buitendijkse natuurcompensatie. Dit betekent dat aanvullende financiering is gezocht. Een extra financiële bijdrage is gevonden bij de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, bedoeld ter versterking van het (totale) natuurcompensatieprogramma.

Tevens is door Rijkswaterstaat onderzocht in hoeverre de kosten voor de afgraving van het veerplein gereduceerd zouden kunnen worden. Als uitkomst hiervan is de mogelijkheid geopperd om het veerplein niet volledig tot het oorspronkelijk beoogde niveau af te graven, maar deze afgraving te beperken tot een zodanige hoogte dat ter plaatse een duinachtig landschap kan ontstaan. Daarbij is dan ter plaatse van het veerplein dus wel sprake van een andere vorm van natuur dan beoogd met de natte natuurcompensatie.

Als mocht blijken dat het toch niet mogelijk is de variant met de grootste kwaliteitswinst (variant A) te realiseren, wordt uitgegaan van de optie om de thans nog binnendijks gelegen Perkpolder en veerhaven verder te ontwikkelen, met of zonder doorlaatmiddel (variant B1 of B2), waarbij de natuurwinst

het meest effectief is bij gebruik van een doorlaatmiddel (B2). De kosten liggen bij deze varianten flink lager dan bij ontwikkeling van het gehele gebied. Ten aanzien van bovengenoemde varianten wordt in de nota Verkenningen Natuurcompensatieprogramma Westerschelde [52] samengevat verder het volgende opgemerkt:

- variant A levert de meeste natuurwinst op en voldoet daarmee het best aan de Europese compensatieverplichting;
- variant A wordt bestuurlijk gedragen, wat blijkt uit het feit dat deze variant is opgenomen in de Intentieovereenkomst [8];
- het totale budget dat voor dit natuurcompensatieproject beschikbaar is bedraagt 9 miljoen euro;
- een doorlaatmiddel zoals voorgesteld in de varianten B2 en B3 kan worden gezien als een compromis, voor het geval variant A niet haalbaar is;
- varianten B2 en B3 moeten worden bekeken in samenhang met de verkenning van mogelijkheden voor een bredere waterkering (ComCoast);
- het draagvlak van de gemeente Hulst voor de varianten B1 en B2 is afhankelijk van de mogelijkheden die het veerplein biedt. Tot dusver wordt het laten liggen van het plein als maatschappelijk onaanvaardbaar gezien.

5.3.5 Waarborgen van de veiligheid tegen overstromen

Voornemen

De veiligheid tegen overstromen moet gewaarborgd blijven, volgens het wettelijke veiligheidsniveau van 1/4000 per jaar. Deze veiligheidsseis kan op verschillende manieren worden gerealiseerd. Dit is direct afhankelijk van de manier waarop de natuurontwikkeling in het plangebied zal gaan plaatsvinden. Hiertoe moeten afhankelijk van de varianten voor natuurontwikkeling maatregelen worden genomen. Het waarborgen van de veiligheid kan daarbij op verschillende manieren. Op een traditionele manier en volgens het concept "waterkeren in de breedte".

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is toegelicht, wordt deze veiligheidsbeschouwing en toepassing van veiligheidsmaatregelen aangegrepen voor het uitvoeren van een pilot in het kader van het project ComCoast. Deze pilot betreft het verkennen van de mogelijkheden van het toepassen van het concept "waterkeren in de breedte", zoals bedoeld in de Integrale Visie Deltawateren [57].

Als totaal concept betekent "waterkeren in de breedte" het overgaan van een lijnwaterkering met één functie (namelijk veiligheid tegen overstromingen) naar een zonewaterkering met meerdere functies. De gebiedsaanpak te Perkpolder biedt uitstekende mogelijkheden om dit concept te verkennen en mogelijk toe te passen. Immers: de gebiedsaanpak betreft een integratie van ruimtelijke ontwikkelingen, natuurontwikkeling en veiligheid tegen overstromingen, die tot functiecombinaties kunnen leiden. Voor het concept ComCoast zijn verschillende varianten denkbaar, die onderstaand worden toegelicht.

Varianten

De varianten voor het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen zijn in zoverre gekoppeld aan de varianten voor de natuurontwikkeling dat niet iedere combinatie van varianten mogelijk is. Er is sprake van een zekere afhankelijkheid tussen varianten voor natuurontwikkeling en varianten voor de veiligheid tegen overstromingen. Voor het waarborgen van de veiligheid is een aantal varianten mogelijk, waarbij onderscheid wordt gemaakt in een tweetal hoofdprincipes:

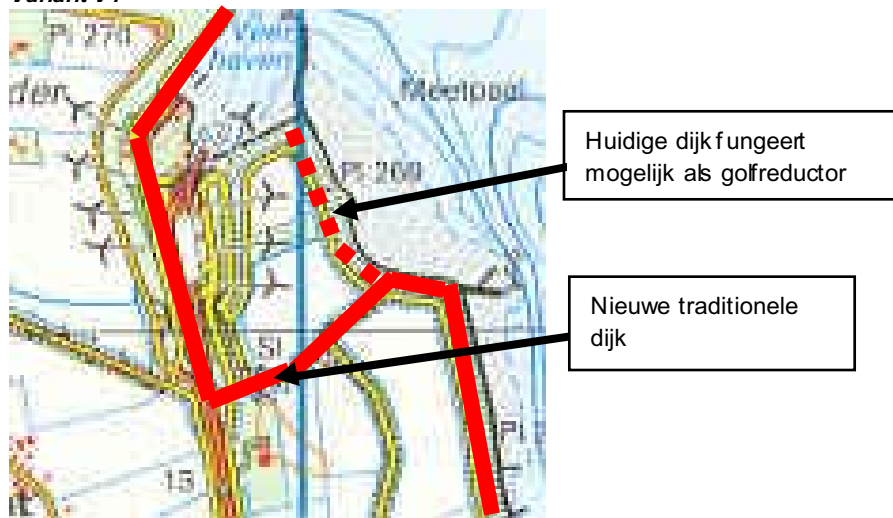
- de huidige zeedijk verliest zijn functie als primaire waterkering;
- de huidige zeedijk behoudt zijn functie als primaire waterkering.

- *Huidige zeedijk verliest zijn functie als primaire waterkering*
Dit betekent dat de huidige zeedijk zijn functie als primaire waterkering verliest, in combinatie met natuurontwikkeling, en dat elders in het gebied een nieuwe dijk als primaire waterkering dient te worden aangegeven. Uitgaande van dit principe zijn twee varianten voorgesteld:

Variant V1 – Nieuwe traditionele zeedijk

Aanleg van een nieuwe traditionele dijk rondom de oostelijke Perkpolder, aan de zuidkant op de plaats van de huidige Kalverdijk. Deze dijk wordt dan een traditionele zeedijk met op het binnentalud gras. Mogelijk kan in deze variant de huidige zeedijk langs de Westerschelde nog blijven fungeren als golfbreker, waardoor de nieuw te realiseren zeedijk minder fors kan uitvallen. Wél dient in dat geval zowel de nieuwe zeedijk als de golfbrekende zeedijk als primaire waterkering te worden onderhouden en getoetst op de veiligheid tegen overstromingen.

Variant V1



Variant V2 – Nieuwe overslagbestendige zeedijk

Aanleg van een nieuwe zeedijk rondom de oostelijke Perkpolder, met aan de zuidkant een overslagbestendige zeedijk op de plaats van de huidige Kalverdijk. Kruin en binnentalud van deze nieuwe zeedijk worden extra sterk. Deze zeedijk wordt bijna onbreekbaar en kan veel beter golfoverslag weerstaan. Hierdoor kan deze zeedijk veel lager worden uitgevoerd als in variant V1, wat overigens wel weer afhankelijk is van de wijze waarop eventueel overslaande golven achter de nieuwe zeedijk in het zogenaamde overslaggebied kunnen worden verwerkt. Voor dit overslaggebied worden functiecombinaties gezocht binnen de planologische mogelijkheden van dit gebied. Vooral snog wordt, aansluitend op het Masterplan van de gemeente Hulst, uitgegaan van functiecombinaties met recreatie, natuur of een combinatie ervan.

Variant V2

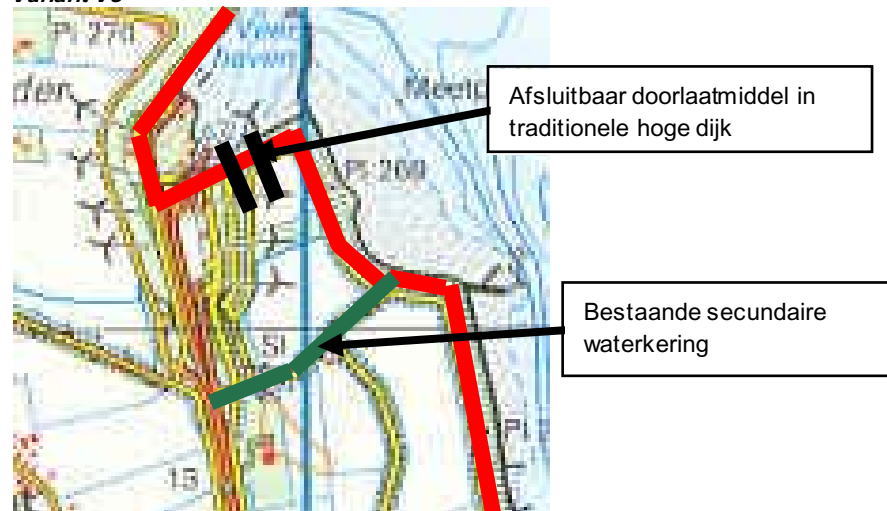


- *Huidige zeedijk behoudt zijn functie als primaire waterkering*
Dit betekent dat de huidige zeedijk zijn functie als primaire waterkering behoudt, in combinatie met natuurontwikkeling. Hiervoor worden eveneens twee varianten voorgesteld:

Variant V3 - Afsluitbaar doorlaatmiddel in huidige traditionele zeedijk

Aanleg van een afsluitbaar doorlaatmiddel in een relatief hoge traditionele dijk, waarbij het binnentalud bestaat uit gras. In deze variant blijft de huidige zeedijk zijn functie als primaire waterkering behouden en blijft de Kalverdijk aan de zuidkant van de oostelijke Perkpolder een secundaire waterkering. De kruinhoogte ter hoogte van het doorlaatmiddel is en blijft hoog om de golfoverslag sterk te beperken tijdens maatgevende stormomstandigheden.

Variant V3

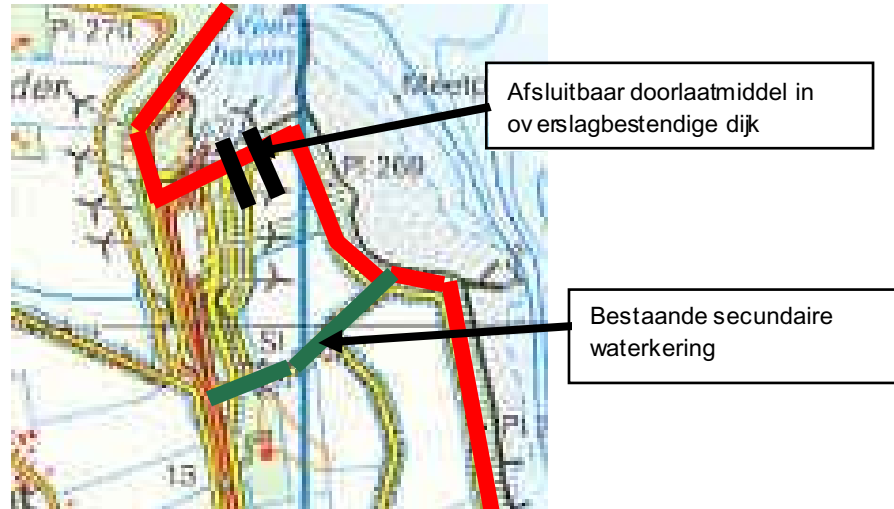


Variant V4 - Afsluitbaar doorlaatmiddel in overslagbestendige zeedijk.

Aanleg van een afsluitbaar doorlaatmiddel in een ten opzichte van de huidige situatie verlaagde zeedijk: de kruinhoogte is ter hoogte van het doorlaatmiddel lager dan bij de variant V3.

Er is dus ter hoogte van het doorlaatmiddel een grotere overslag van golven mogelijk. De zeedijk wordt ter plaatse versterkt op kruin en binnentalud om de veiligheidsnorm te handhaven. Overslaande golven komen in het natuurgebied er achter terecht. Er is dus sprake van een functiecombinatie van veiligheid met natuur. Uitgezocht moet worden in hoeverre de secundaire waterkering aan de zuidkant van de Perkpolder hierop moet worden aangepast.

Variant V4



5.3.6 Uitbreiding recreatieve voorzieningen

Naast de initiatieven uit de intentieverklaring is er in het plangebied Perkpolder ook nog sprake van een aantal (kleinere) initiatieven. Het gaat daarbij met name om beperkte uitbreiding van bestaande voorzieningen, maar ook om enkele nieuwe initiatieven. Eind september 2004 waren bij de gemeente de volgende initiatieven bekend:

- minicamping, Zeedorp-Ossensisse;
- uitbreiding camping, Weststraat Ossensisse;
- uitbreiding hobbymatige activiteiten in het kader van paardensport, dorpsstraat Ossensisse;
- uitbreiding paviljoen tot recreatiecentrum (Zeedijk Walsoorden);
- inpassing bedrijf (jachtbouw), Walsoordensestraat Walsoorden;
- uitbreiding recreatiebedrijven met bouw recreatiewoningen (Knuitershoek Ossensisse);
- navraag voor de aanleg van een hippisch centrum.

Voor zover over deze initiatieven ten tijde van het vervaardigen van het MER voldoende duidelijkheid valt te verkrijgen zullen deze worden meegenomen bij de beschrijvingen in het MER. Deze initiatieven worden als autonome ontwikkeling opgenomen in het MER. In hoeverre bij deze initiatieven nog sprake is van varianten in inrichting of uitvoering is thans niet te overzien.

5.4 Alternatieven

In het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder moeten verschillende alternatieven voor de inrichting van het plangebied worden onderzocht. Ook dient aandacht te worden besteed aan het nulalternatief, het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) en een voorkeursalternatief (VA) van de initiatiefnemers.

Inrichtingsalternatieven

De voorgenomen activiteit, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen, bestaat uit diverse afzonderlijke planonderdelen, die deels met elkaar samenhangen maar soms ook afzonderlijk gerealiseerd zouden kunnen worden. Voor een deel van deze activiteiten zijn bovendien varianten in de inrichting denkbaar (zie paragraaf 5.3). Door combinaties van varianten voor de verschillende planonderdelen kunnen alternatieven voor de totale inrichting van het plangebied worden samengesteld.

In het Masterplan [11] dat voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is opgesteld, is vanuit een aantal stedenbouwkundige thema's gezocht naar logische combinaties van inrichtingsvarianten. Deze spitsen zich met name toe op de situering van de nieuwe woningen en het golfterrein. Op deze wijze is een drietal inrichtingsmodellen voor het gehele plangebied ontwikkeld. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat deze inrichtingsmodellen kunnen worden aangemerkt als de inrichtingsalternatieven voor het MER. Het gaat daarbij om:

- *Alternatief Kreek:*
 - alle nieuwe woningen direct aansluitend op de kern Kloosterzande;
 - golfterrein in een zone tussen het dorp en de Westerschelde;
- *Alternatief Lint*
 - alle nieuwe woningen gesitueerd in een zone langs de N60;
 - golfterrein in aansluiting hierop eveneens in de zone tussen het dorp en de Westerschelde.
- *Alternatief Recreatiedorp:*
 - alle nieuwe woningen geconcentreerd in de nabijheid van de haven;
 - golfterrein ten westen van het nieuwe recreatiedorp.

Door middel van een combinatie van deze drie inrichtingsmodellen heeft de gemeente Hulst vervolgens een voorkeursalternatief voor de situering van de nieuwe woningen en het golfterrein samengesteld. Dit "Ideaalmodel" wordt in het MER aangemerkt als het voorkeursalternatief van de gemeente Hulst.

Nulalternatief

Bij het nulalternatief gaat realisering van het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder niet door. Dit alternatief beschrijft de autonome ontwikkeling van het plangebied zonder nieuwe ontwikkelingen. Deze situatie vormt de referentie voor de effectbeschrijvingen in het MER. Dit alternatief wordt, rekening houdend met de noodzaak van een aantal van de geschetste ontwikkelingen in het plangebied, echter niet als een reëel alternatief aangemerkt.

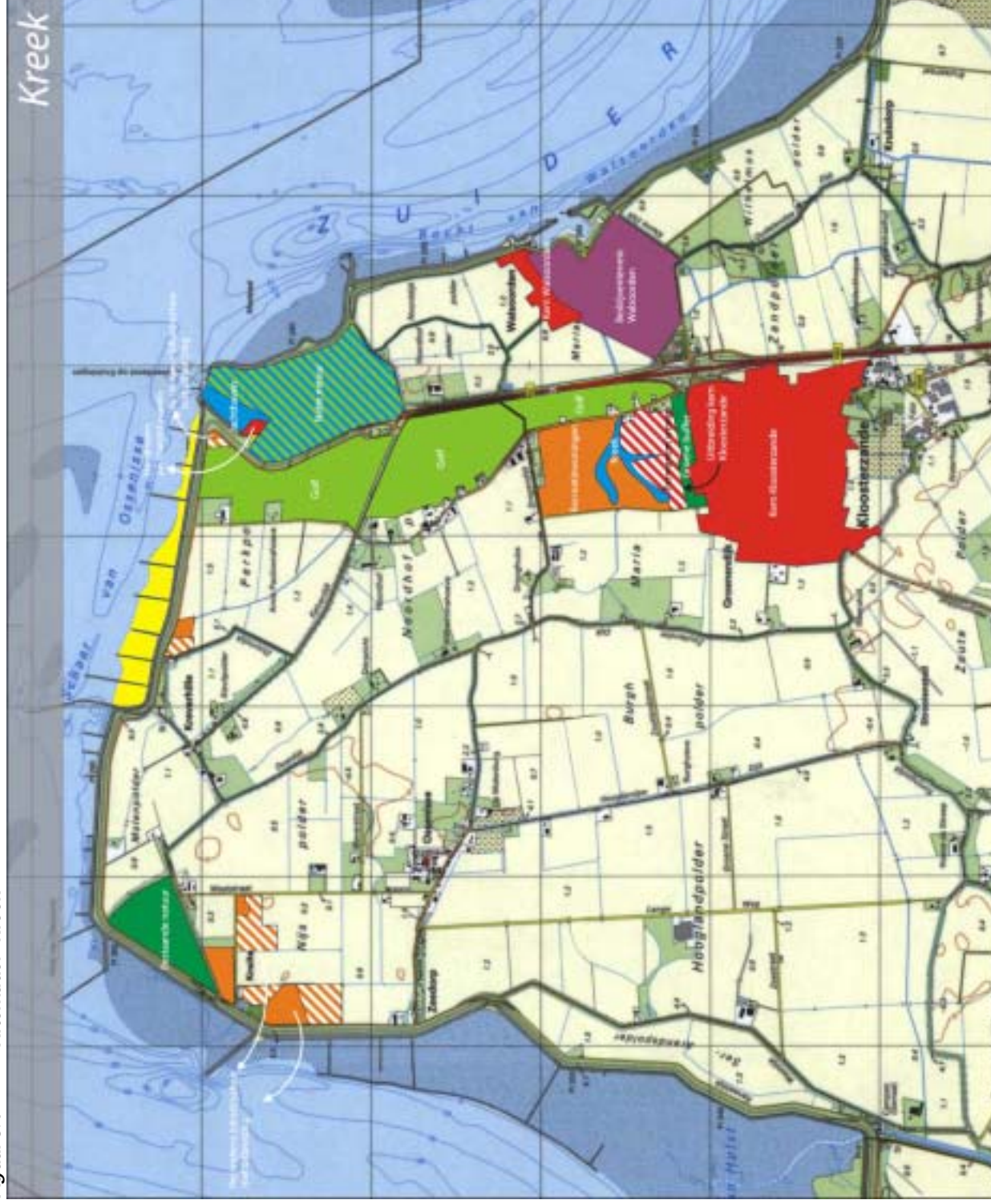
Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA)

Het meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) is het alternatief waarbij de best bestaande mogelijkheden ter bescherming van het milieu worden toegepast en de beoogde doelstelling toch wordt gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van het MMA staat de invalshoek milieu voorop en worden de negatieve effecten voor natuur en milieu geminimaliseerd.

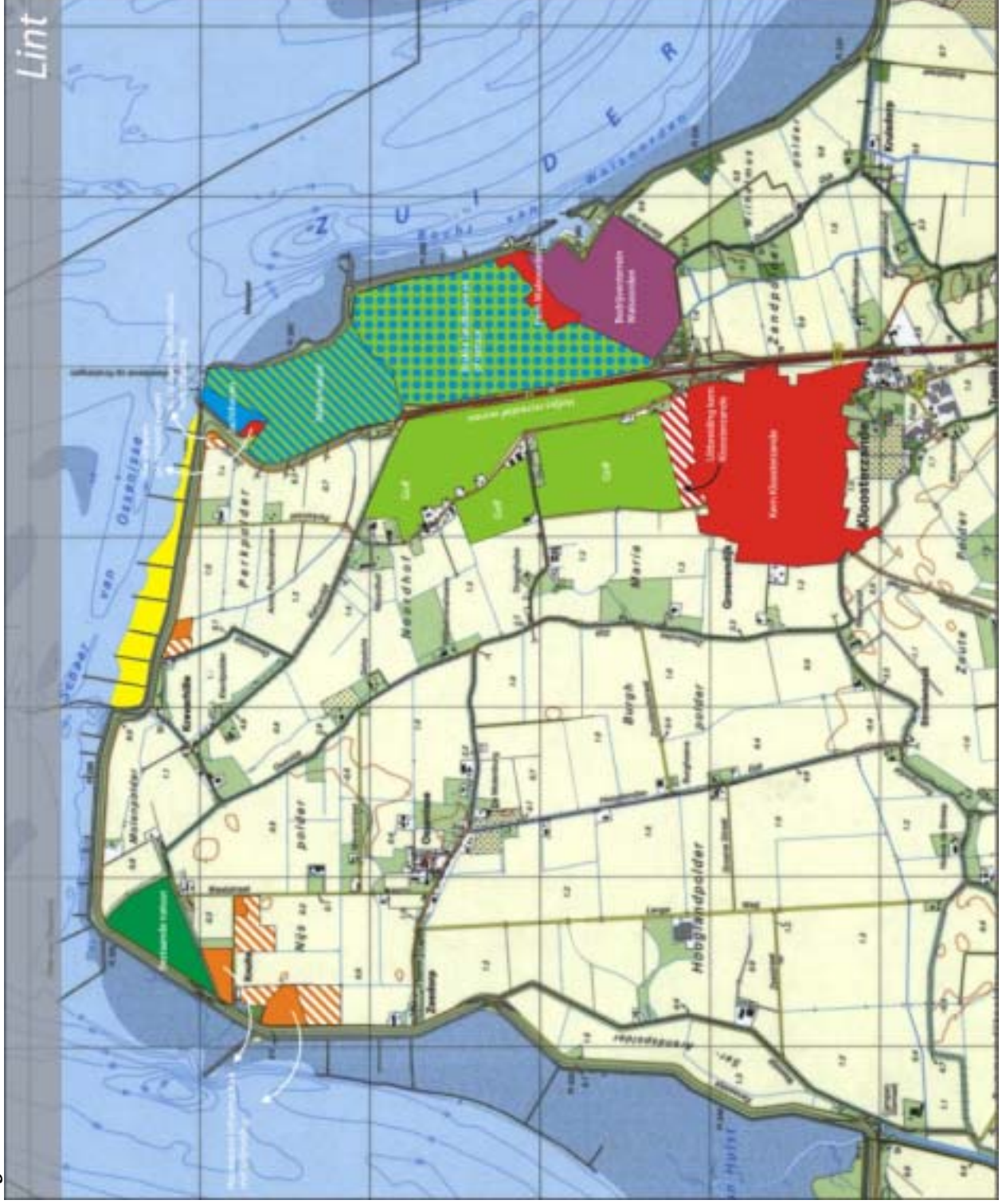
Voorkeursalternatief (VA)

Na onderlinge vergelijking van de effecten van de inrichtingsalternatieven en uitwerking van het MMA, kan tevens het definitieve voorkeursalternatief (VA) van de gezamenlijke initiatiefnemers worden samengesteld. Het gaat daarbij om een alternatief dat voldoet aan de doelstellingen van alle initiatiefnemers en dat financieel haalbaar is. Het VA vormt de basis voor de uitwerking in het bestemmingsplan.

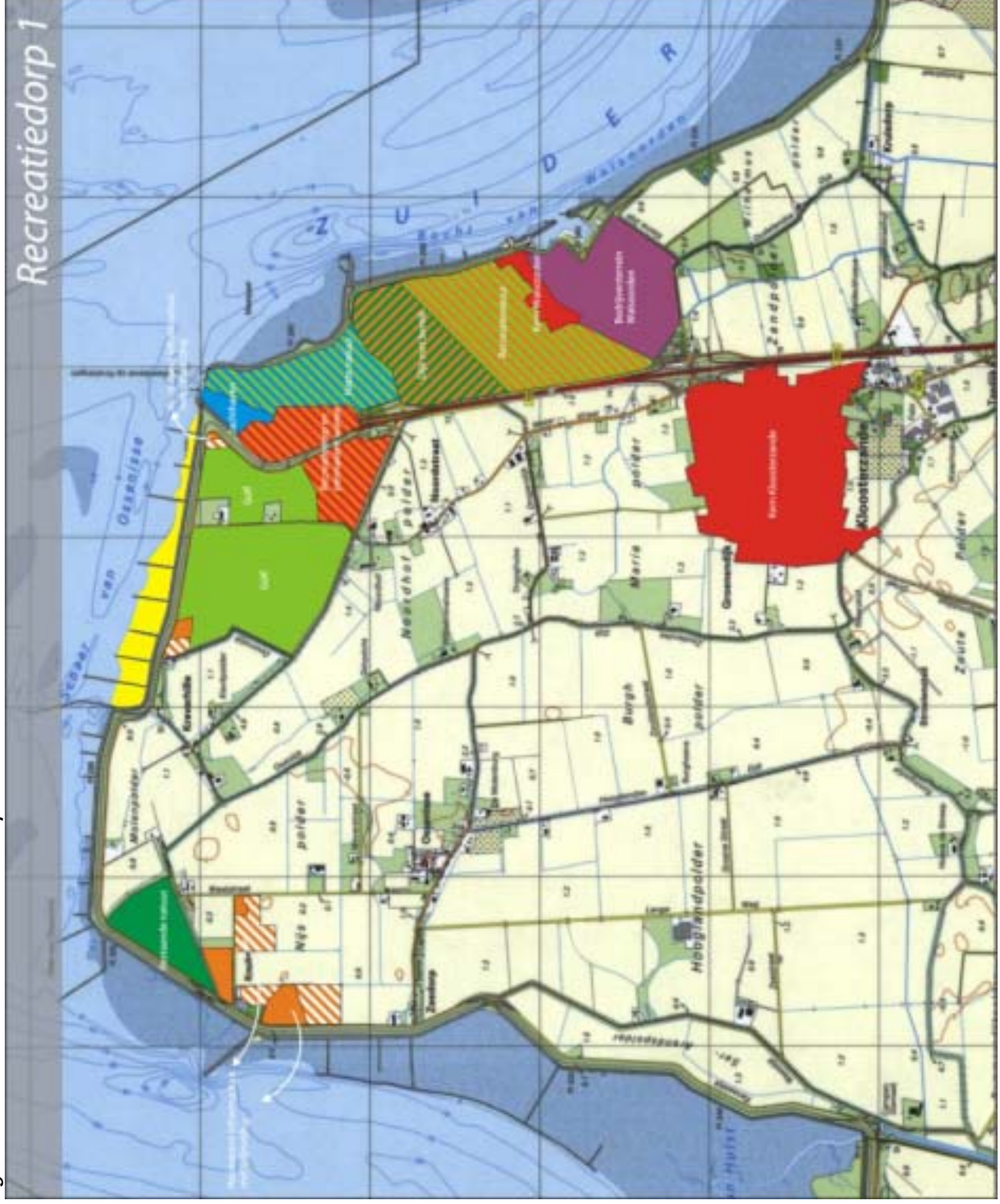
Figuur 5.4 Alternatief "Kreek"



Figuur 5.5 Alternatief "Lint"



Figuur 5.6 Alternatief "Recreatiedorp"



6 Te verwachten milieueffecten

6.1 Effectbeschrijving en -beoordeling

De milieueffecten van de voorgenomen activiteit, varianten en alternatieven worden in het MER beschreven. De effectbeschrijving richt zich vooral op de voor de besluitvorming relevante milieuaspecten. De effecten worden beschreven ten opzichte van de autonome ontwikkeling van het plangebied, waarbij het nulalternatief als referentie geldt.

Voor de omvang en ligging van het studiegebied wordt uitgegaan van het mogelijke beïnvloedingsgebied als gevolg van de realisering van het plan. De omvang daarvan kan per milieuaspect verschillen. Bij de effectbeschrijving wordt, voor zover relevant, onderscheid gemaakt in effecten die optreden gedurende de aanleg en effecten als gevolg van het gebruik.

Per milieuaspect worden verschillende beoordelingscriteria geformuleerd. Getracht wordt de beoordeling zoveel mogelijk in kwantitatieve eenheden uit te drukken. Indien een kwantitatieve beoordeling niet mogelijk blijkt, zal de beoordeling in kwalitatieve zin plaatsvinden.

In de effectbeschrijvingen wordt tevens aangegeven of effecten tijdelijk of permanent, ophefbaar of onomkeerbaar zijn, op korte of langere termijn spelen en of er sprake is van cumulatieve effecten. Ook wordt aangegeven welke mitigerende en/of compenserende maatregelen mogelijk en/of noodzakelijk zijn. Naast het beschrijven van negatieve ontwikkelingen wordt ook ingegaan op positieve effecten voor het milieu. Bijzondere aandacht wordt besteed aan effecten die onderscheidend zijn voor de alternatieven.

6.2 Milieueffecten

6.2.1 Algemeen

Onderstaand wordt een eerste indruk gegeven van de milieueffecten die kunnen optreden bij de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Per milieuaspect zijn de effecten op hoofdlijnen aangeduid. Deze effecten, die naar verwachting het meest relevant zijn, worden in het MER onderzocht.

6.2.2 Bodem en water

Geologie, geomorfologie en bodem

De aanleg van de diverse nieuwe planonderdelen binnen het plangebied leidt tot beroering van de bodem. Met name ter plaatse van het af te graven veerplein zal sprake zijn van omvangrijke vergravingen. Het gaat hierbij overigens om materiaal dat in het verleden kunstmatig is opgebracht. Bij de bouw van nieuwe woningen in het plangebied wordt voor de wijze van bouwrijp maken aangesloten bij het principe van duurzaam bouwen. De grond benodigd voor ophoging en grondverbetering zal voor een deel vrijkomen uit af te graven hoogtes, cunetten, bouwputten en nieuw aan te leggen open water.

Voor de aanleg van de golfbaan en de (recreatie)woningen zal eveneens een deel van de terreinen moeten worden opgehoogd. Daarbij zal, evenals bij de rest van de ophogingen, met name aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteit van het ophoogmateriaal. Ook zal in het MER worden ingegaan op mogelijke zettingen van de bodem

De gevolgen van de natuurontwikkeling voor de ondergrond in het gebied zijn eveneens groot. Het aangewonnen land komt weer onder invloed van de zee en het getij. Het gebied kenmerkt zich echter door de eeuwen heen als een van getijdengebied met vele inundaties en droogmakerijen. Negatieve effecten voor de opbouw van de ondergrond zijn dan ook niet te verwachten.

Bij de effectbeschrijving in het MER zal derhalve aandacht worden besteed aan de beïnvloeding van het reliëf, de eigenschappen en hergebruikmogelijkheden van het vrijkomende materiaal, het optreden van zettingen en de mogelijke beïnvloeding van de bodemkwaliteit.

Ingrepen op, in of aan de waterkering dienen te worden getoetst aan de Wet op de waterkering. Activiteiten in het gebied mogen niet leiden tot een afname van de veiligheid van het dijkkringgebied.

Waterhuishouding

Tijdens de aanleg van verschillende planonderdelen zal mogelijk tijdelijke (grond)wateronttrekking nodig zijn. De effecten daarvan komen in het MER aan de orde. Voor de aanleg van woningen en wegen is een bepaalde drooglegging vereist. De wijze waarop deze wordt gerealiseerd en de effecten daarvan worden beschreven in het MER. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met het realiseren van voldoende waterberging, uitgaande van de voorwaarden en normen die daaraan door het waterschap worden gesteld (conform de Zeeuwse Handreiking Watertoets). Deze komen nader aan de orde in het MER.

Ook geldt als uitgangspunt dat het plangebied zo moet worden ingericht dat het huidige kwelbezwaar niet leidt tot een achteruitgang van de waterkwaliteit en -kwantiteit, uitgaande van de eisen die het grondgebruik daaraan stellen. Door de voorgenomen ontpoldering ten behoeve van de natuurontwikkeling wordt in dit gebiedsdeel een toename van de zoute kwel verwacht. De gevolgen voor de waterkwaliteit worden in het MER beschreven.

Een belangrijk handvat bij de uitwerking van het toekomstige watersysteem in het plangebied is de door de provincie opgestelde watersysteembeschrijving en de daaruit afgeleide waterkansenkaart. Belangrijke conclusies daaruit zijn:

- alleen ten noorden van Kloosterzande is de zettingsgevoeligheid gering;
- de infiltratiemogelijkheden ten noorden van Kloosterzande zijn ruim, in de rest van het gebied zijn er geen infiltratiemogelijkheden;
- het gebied ten noorden van Kloosterzande en het gebied ten westen van de veerhaven zijn het meest geschikt voor stedelijke uitbreiding;
- op een tweetal locaties binnen het plangebied is sprake van een geringe potentiële zoetwaterbelvorming (ten noorden van Kloosterzande en ten noorden van het gehucht Strooienstad);
- in het plangebied bevinden zich drie aandachtsgebieden voor de waterhuishouding, te weten een klein gebied ten noorden van Zeedorp, een klein gebied ten noorden van Ossensisse en het bestaande natuurgebied ten noorden van de camping Knuitershoek.

Samengevat zal in het MER aandacht worden besteed aan de wijze waarop de toekomstig waterhuishouding in het plangebied verder vormt krijgt. Daartoe zal nader overleg plaatsvinden met het waterschap.

De resultaten hiervan worden neergelegd in de "Watertoets" die onderdeel uitmaakt van de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Verder zal in het MER, aan de hand van beschikbare onderzoeksgegevens, worden gekeken naar mogelijke effecten van (tijdelijke) bemalingen. Ook wordt ingegaan op effecten voor de kwaliteit van het grondwater, grondwaterwinningen en mogelijke vervuilingen.

Wat betreft de effecten voor het oppervlaktewater wordt ingegaan op eventuele veranderingen in de afwatering en het stromingspatroon. Ook wordt aandacht besteed aan mogelijke effecten voor de kwaliteit van het water.

6.2.3 Natuur, landschap en cultuurhistorie

Natuur

De aanleg van de jachthaven en de bijbehorende toervaart heeft mogelijk effect op gebiedsdelen die onderdeel uitmaken van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. In het MER wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden die daarbij gelden, de aard van de effecten en de mogelijke omvang daarvan. Uiteraard wordt daarbij een relatie gelegd met de effecten als gevolg van de scheep- en toervaart die thans reeds plaatsvindt op de Westerschelde. Hierbij komen de vaarintensiteit, verblijfstijden, aantallen en de verhouding tussen recreatievaart en beroepscheepvaart aan de orde.

De voorgenomen natuurontwikkeling op de gronden ter plaatse van een deel van de voormalige veerhaven, het veerplein en de Perkpolder heeft vooral positieve effecten voor de natuur. Wel zal daarbij, door de voorgenomen ontpoldering, sprake zijn van wijziging van een zoet naar zout milieu. Dit heeft uiteraard wel effect op de thans aanwezige natuurwaarden.

Aanleg van de jachthaven, (recreatie)woningen en een golfbaan hebben tot gevolg dat de bebouwing en het aantal mensen, dat in het gebied verblijft, toenemen. De effecten daarvan op de flora en fauna in het plangebied, zowel binnen- als buitendijks, worden in het MER beschreven. Hierbij kan worden gedacht aan vernietiging, versnippering, vervuiling, barrièrewerking en verstoring. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende soortgroepen. Bijzondere aandacht wordt daarbij besteed aan de mogelijke effecten op gebiedsdelen of soorten die onderdeel uitmaken van het Vogel- of Habitatrichtlijngebied de Westerschelde. Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 4 is hiervoor aanvullend flora- en faunaonderzoek nodig.

Landschap

Uitgangspunt voor de effectbeschrijving voor het landschap vormt de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied. De voorgenomen planontwikkeling beslaat een relatief groot oppervlak van de "Kop van Hulst". De te onderzoeken veranderingen in het landschap betreffen:

- de bouw van nieuwe (recreatie)woningen, ten koste van de huidige openheid van het landschap,
- de aanleg van een golfbaan ten koste van agrarische gebruik, waarbij sprake is van verdichting als gevolg van het aanbrengen van beplantingen;
- de ontpoldering van de kleine Perkpolder ten behoeve van natuurontwikkeling, waarmee het huidige agrarische gebruik verdwijnt;
- de aanleg van een jachthaven in de voormalige veerhaven met een aantal daar aan verbonden, gebouwde voorzieningen op een gedeelte van het voormalige veerplein;
- het landinwaarts verleggen van de huidige primaire waterkering langs de Westerschelde naar de dijk aan de zuidkant van de Perkpolder.

Cultuurhistorie en archeologie

In het MER wordt aandacht besteed aan de mogelijke beïnvloeding van aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, Het gaat daarbij om eventuele aantasting van cultuurhistorische elementen (o.a. gebouwen), structuren en patronen (o.a. wegen, dijken).

Voor zover sprake is van aanwezige archeologische waarden zal mogelijke beïnvloeding daarvan in het MER worden beschreven. Op basis van de IKAW is reeds geconstateerd dat in het gehele plangebied, met uitzondering van de kern Ossensisse, sprake is van een lage tot zeer lage trefkans voor wat betreft mogelijk aanwezige archeologische waarden. Eventueel aanvullend bureauonderzoek, waarbij verschillende andere informatiebronnen worden geraadpleegd, kan hierover uitsluitsel geven (o.a. ARCHIS, archieven, amateurs). De AMK-locatie nabij Ossensisse wordt in het kader van voorgenomen ontwikkelingen niet verstoord.

6.2.4 Woon- en leefmilieu

Bij de beschrijving van effecten voor het woon- en leefmilieu in het plangebied Perkpolder wordt op hoofdlijnen onderscheid gemaakt in de deelaspecten grondgebruik (wonen, werken, landbouw, recreatie), infrastructuur (wegen, kabels en leidingen), hinder (geluid, lucht) en veiligheid (verkeersveiligheid, externe veiligheid, veiligheid tegen overstromingen).

Grondgebruik

De voorziene toename van het aantal woningen in het plangebied zal mogelijk effect hebben op de bestaande woonkernen en de werkgelegenheid in het plangebied. Ook overige nieuwe ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben op de bestaande woon- en werkbebouwing. Hierop wordt ingegaan in het MER. Aangezien de landbouw een belangrijke drager van de sociaal-economisch en ruimtelijke structuur in het gebied is, moet onderzocht worden wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkelingen op de bedrijfsvoering van de agrariers in het plangebied. De te onderzoeken effecten voor de landbouw zijn effecten voor water en bodem die de oogst kunnen beïnvloeden, effecten voor de bereikbaarheid van gronden en opstallen en mogelijkheden voor het ontplooiën van nevenactiviteiten. Met de realisering van een deel van de voorgenomen activiteiten (o.a. recreatiewoningen, golfbaan, uitbreiding bestaande bedrijven) zullen de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het plangebied aanzienlijk toenemen. Dit zal worden toegelicht in het MER.

Infrastructuur

Met de realisering van verschillende planonderdelen behorend tot het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal de mobiliteit in het gebied toenemen. De jachthaven, (recreatie)woningen en golfbaan hebben een verkeersaantrekkende werking. In het MER worden deze gevolgen kwantitatief beschreven en worden voorstellen gedaan om de negatieve gevolgen waar nodig te mitigeren. De effectbeschrijving richt zich met name op veranderingen in verkeersdruk en verkeersintensiteiten. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de aansluitpunten op het (boven)regionale wegennet. Hierbij kan worden opgemerkt dat, met het wegvallen van de veerverbinding, de verkeersintensiteit in het gebied inmiddels sterk is gedaald. Ook wordt ingegaan op de effecten voor de kabels en leidingen in het plangebied.

Hinder

Het veranderende grondgebruik, van landbouw naar woningbouw, golfbaan en jachthaven, leidt tot toename van de geluidbelasting in het gebied. Dit kan zowel veroorzaakt worden door het verkeer als door de activiteit zelf. Daar staat tegenover dat met het wegvallen van de veerverbinding de verkeersintensiteit in het gebied zeer sterk is afgenomen, waardoor ook de geluidsoverlast sterk is verminderd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet nader geluidsonderzoek worden uitgevoerd. De toekomstige geluidsbelasting wordt daarin getoetst aan de wettelijke normen. Bij overschrijding van de normen dienen geluidbeperkende maatregelen te worden getroffen. Deze informatie is tevens bruikbaar voor het MER. De effecten van het verkeer voor de luchtkwaliteit worden eveneens op hoofdlijnen in het MER beschreven.

Veiligheid

De voorgenomen activiteiten (jachthaven, golfbaan, (recreatie)woningen, natuurontwikkeling, dijkverlegging) veroorzaken geen toename van veiligheidsrisico's voor omwonenden. Wel zal in het MER moeten worden ingegaan op een mogelijke toename van het veiligheidsrisico langs de belangrijkste verkeersroute in het gebied (N60).

De veiligheidscontouren voor het plaatsgebonden- en groepsrisico (norm 10^{-6}) die gelden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door scheepvaartverkeer op de Westerschelde, liggen niet binnen het plan- en studiegebied. Bij de vaststelling van deze contouren is uitgegaan van het peiljaar 2020 en is rekening gehouden met een toename van het scheepvaartverkeer [39].

Bij de voorgenomen veranderingen aan de primaire waterkering langs de Westerschelde worden dezelfde veiligheidseisen gehanteerd die gelden voor de bestaande waterkering (overstromingskans 1x per 4.000 jaar). In het MER wordt deze veiligheidseis toegelicht.

7 Procedures

7.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt of een dijkverbeteringsplan definitief kan worden vastgesteld, moeten de daarvoor geldende procedures worden doorlopen. Bij het bestemmingsplan betreft dit de procedure conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij het dijkverbeteringsplan de procedure volgens de Wet op de Waterkering. Aangezien het hier gaat om een m.e.r.-plichtige activiteit, dient tevens de procedure van de milieueffectrapportage uit de Wet Milieubeheer te worden gevolgd.

7.2 Milieueffectrapportage

Doel van deze milieueffectrapportage (m.e.r.) is het onderzoeken van milieueffecten die optreden als gevolg van de realisering Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Hierbij worden de volgende stappen doorlopen:

Opstellen startnotitie

Met het verschijnen van de startnotitie gaat de m.e.r.-procedure formeel van start. De startnotitie heeft als doel informatie te bieden aan het bevoegd gezag, de bevolking, de Commissie voor de milieueffectrapportage in andere wettelijke adviseurs over de plannen van de initiatiefnemer.

Opstellen richtlijnen

Het verschijnen van de startnotitie wordt openbaar bekend gemaakt. Gedurende een maand is vervolgens inspraak op de startnotitie mogelijk. Alle inspraakreacties worden doorgestuurd naar de Commissie-mer die een advies voor de richtlijnen voor het milieueffectrapport (MER) opstelt. Aan de hand van dit advies worden de definitieve richtlijnen vervolgens door het bevoegd gezag vastgesteld. De wettelijk vastgestelde tijd voor inspraak en het vaststellen van de richtlijnen bedraagt drie maanden.

Opstellen milieueffectrapport (MER)

Nadat de richtlijnen zijn vastgesteld kan het MER worden opgesteld. In het MER worden de plannen van de initiatiefnemer beschreven en wordt aangegeven welke kansrijke varianten en/of alternatieven in beeld zijn. De te verwachten milieueffecten van het plan en de alternatieven worden beschreven en met elkaar vergeleken. Op basis hiervan wordt vastgesteld welk alternatief de voorkeur heeft van de initiatiefnemer (VA) en welk alternatief de minste nadelige milieugevolgen (MMA) heeft.

Besluitvorming en inspraak

Als het MER gereed is wordt dit ingediend bij het bevoegd gezag, die het rapport aanvaardt. Daarmee wordt het bevoegd gezag verantwoordelijk voor de verdere procedurele afhandeling. Vervolgens vindt inspraak plaats, waarbij ook de te nemen ontwerpbesluiten (bestemmingsplan, dijkverbeteringsplan) ter inzage liggen.

Het MER wordt ter beoordeling naar de Commissie-mer en de wettelijke adviseurs gestuurd. De Commissie betreft in haar advies ook de resultaten van de inspraak. De wettelijke termijn voor inspraak en toetsing is negen weken.

De belangrijkste voordelen van het gelijktijdig ter inzage leggen van het MER en de ontwerpbesluiten zijn:

- voor de Commissie-mer is het op deze wijze mogelijk om te zien welke invloed het MER heeft gehad op de inhoud van het bestemmingsplan resp. het dijkverbeteringsplan;
- voor de betrokken bestuurders, die een besluit moeten nemen over de het bestemmingsplan resp. het dijkverbeteringsplan, is er in het MER voldoende milieu-informatie beschikbaar om een goede totaalafweging te kunnen maken.

7.3 Bestemmingsplan

Nadat duidelijkheid is ontstaan over de planonderdelen die in het plangebied gerealiseerd gaan worden, en die derhalve ook in planologische zin moeten worden vastgelegd, kan het bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. Bij de totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan, de eerste stap bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, worden de volgende onderdelen c.q. stappen onderscheiden:

Toelichting

In de toelichting wordt ingegaan op de situering en begrenzing van het plangebied, de gehanteerde uitgangspunten, de huidige situatie in het gebied, randvoorwaarden voor de inrichting (ruimtelijk, planologisch, milieuhygiënisch, overig), de toekomstige situatie, de gekozen opzet van het plan (plansysteem, globaliteit, artikelgewijze toelichting) de uitvoerbaarheid (maatschappelijk economisch, handhaving) en de verdere procedure.

Plankaart

De plankaart (schaal 1:2.000 of 1:5.000) betreft de visuele weergave van de gekozen bestemmingen. De plankaart komt tot stand in nauwe samenhang met de toelichting en de voorschriften.

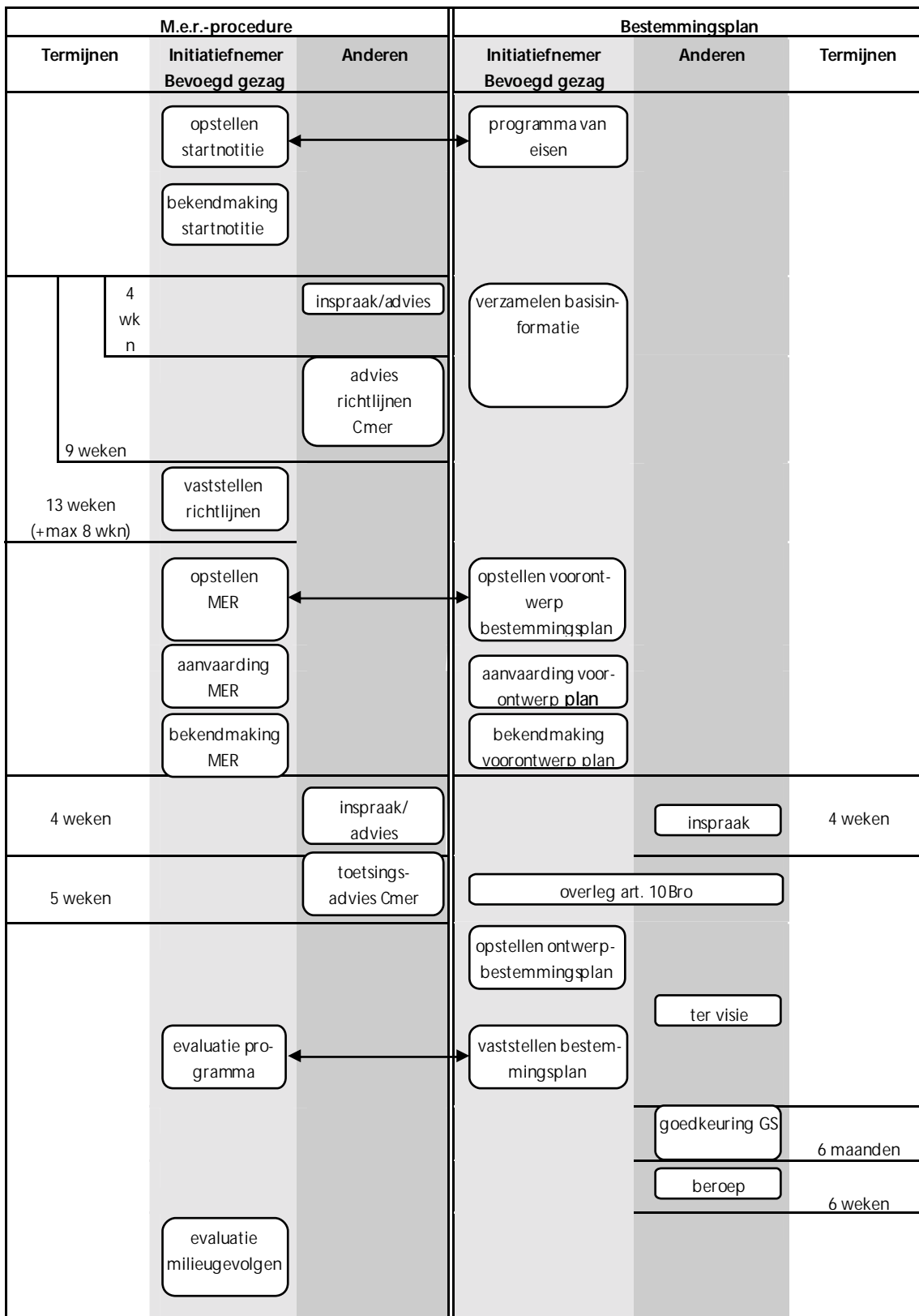
Voorschriften

In de voorschriften, die samen met de plankaart de wettelijke basis van het bestemmingsplan vormen, worden de gekozen bestemmingen, doeleinden en overige bepalingen in juridische zin vertaald en vastgelegd.

Besluitvorming

Als het voorontwerp bestemmingsplan gereed is, wordt dit vastgesteld door het College van B&W. Vervolgens vindt hierover de wettelijk voorgeschreven inspraak (art. 6a Wro) en het overleg (art. 10 Bro) plaats. Nadat inspraak en overleg zijn afgerond, wordt een besluit over het ontwerp bestemmingsplan genomen door B&W en de gemeenteraad. Vervolgens volgt wederom ter inzage legging. Na vaststelling van het definitieve plan gaat dit ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten van Zeeland.

Figuur 7.1 Samenhang m.e.r. en bestemmingsplan



7.4 Dijkverbeteringsplan

Conform artikel 7 van de Wet op de waterkering [53] moet voor de wijziging in richting, vorm, afmeting of constructie van een primaire waterkering door de beheerder van de dijk een plan worden vastgesteld, dat tevens moet worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de waterkering (Wwk) in 1996 hebben de dijkverbeteringen plaatsgevonden overeenkomstig de verkorte, gestroomlijnde procedure van artikel 17 e.v. Wwk. Deze procedure geldt echter alleen voor projecten die voor de eerste keer aan de veiligheidsnorm moeten voldoen. Voor nieuwe wijzigingen aan dijken kan deze versnelde procedure niet worden gebruikt, maar geldt onderstaande procedure.

1. Interne voorbereidingsprocedure door de dijkbeheerder (Rijkswaterstaat, waterschap) met inspraak door belanghebbenden (zie Awb, Wsw en inspraakverordening). Tussen het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Rijkswaterstaat Zeeland is afgesproken dat het dijkverbeteringsplan Perkpolder wordt opgesteld door Rijkswaterstaat, in samenspraak met het waterschap.
2. Het waterschap stelt het dijkverbeteringsplan vast, waarbij sprake is van nauwe afstemming met het bestemmingsplan voor het plangebied. Het vastgestelde plan wordt door het waterschap ter goedkeuring ingediend bij Gedeputeerde Staten (GS) van Zeeland (art. 7 Wwk).
3. Gedeputeerde Staten nemen binnen 13 weken na indiening van het plan een besluit omtrent de goedkeuring daarvan en maken dit besluit bekend aan het waterschap. Deze termijn kan voor ten hoogste 13 weken worden verdaagd (art. 10:31 Awb).
4. Het goedkeuringsbesluit wordt openbaar bekend gemaakt door publicatie in een plaatselijk verschijnend dag- of nieuwsblad (art. 73 Wsw) en ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage (art. 151 Wsw).
5. Tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten staat beroep open bij de rechtbank (art. 151 Wsw jo 8:2 Wwb).
6. Tegen de uitspraak van de rechtbank en is hoger beroep mogelijk bij de Raad van State.

Vanaf het indienen van het dijkverbeteringsplan bij Gedeputeerde Staten moeten tevens alle overige benodigde vergunningen worden aangevraagd. Elke vergunning en de besluitvorming daarover kent zijn eigen procedure en rechtsbescherming. Hierbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk koppelen van procedures. Pas als het dijkverbeteringsplan en alle overige besluiten onherroepelijk zijn kan met de uitvoering worden gestart.

7.5 Overige procedures

Naast de besluitvorming over het bestemmingsplan en het dijkverbeteringsplan, zoals in het voorgaande beschreven, zal het nodig zijn om ook nog een aantal andere procedures te doorlopen. Tussen provincie, waterschap, gemeente en Rijkswaterstaat is afgesproken om deze procedures zoveel mogelijk parallel te laten lopen. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan vergunningen en/of toestemmingen in het kader van:

- *Wet op de ruimtelijke ordening*: deze wet omvat tevens het provinciale ruimtelijk beleid. Momenteel wordt door de provincie gewerkt aan een nieuw streekplan, het Integraal Omgevingsplan. Er wordt vanuit gegaan dat het nieuwe streekplan gereed is, op het moment dat het bestemmingsplan Perkpolder ter goedkeuring aan de provincie wordt aangeboden.
- *Wet milieubeheer*: deze wet gaat uit van een integrale benadering van de milieuproblematiek, met als uitgangspunt dat eenieder voldoende zorg voor het milieu in acht moet nemen. Deze wet stelt een vergunning verplicht voor het oprichten of veranderen van bepaalde inrichtingen.
- *Wet bodembescherming*: uitgangspunt in deze wet is dat niet op vervuilde grond wordt gebouwd.
- *Wet verontreiniging oppervlaktewater*: indien als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden mogelijke verontreiniging van oppervlaktewater optreedt is een vergunning op grond van deze wet nodig.
- *Ontgrondingwet*: voor het uitvoeren van ontgrondingen van enige omvang is een vergunning nodig op grond van de provinciale verordening.
- *Wet geluidhinder*: deze wet richt zich op de bestrijding van geluidhinder door infrastructuur en bedrijvigheid.
- *Bouwbesluit/ Woningwet/Bouwverordening/Sloopverordening*: 1 januari 2003 is het nieuwe Bouwbesluit in werking getreden. Gelijkzeitig daarmee is tevens een herziening van de Woningwet in werking getreden. Hieraan gekoppeld moet eveneens rekening worden gehouden met een eventueel benodigde sloopvergunning en/of bouwvergunning.
- *Watertoets*: sinds februari 2001 is het verplicht om bij ruimtelijke ordeningsplannen een zgn. Watertoets uit te voeren. Onderdelen hiervan zijn vroegtijdig overleg met en beoordeling van het plan door de waterbeheerder en het opnemen van een waterparagraaf in het (ontwerp)besluit.
- *Flora- en faunawet*: indien als gevolg van de voorgenomen activiteit beschermde planten- of diersoorten worden beïnvloed, moet hiervoor een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd.
- *Keur waterkeringen*: conform de Keur van het waterschap is voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de waterkering, die invloed kunnen hebben op het waterkerend vermogen, een ontheffing nodig.
- *Keur waterbeheer*: conform de Keur van het waterschap Zeeuws Vlaanderen is voor het uitvoeren van werkzaamheden aan waterlopen en in de directe omgeving daarvan een ontheffing van het waterschap nodig.
- *Wet beheer rijkswaterstaatswerken*: indien ingrepen in het winterbed van de rivier invloed hebben op het doorstroomprofiel, is een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig.
- Bij de uitvoering van de plannen kunnen verder vergunningen c.q. meldingen nodig zijn in het kader van de *Wegenwet*, *Wegenverkeerswet*, *Boswet*, *APV* etc.

Bijlage 1 Geraadpleegde literatuur

- [1] Besluit luchtkwaliteit.
Staatsblad 2001, 269
Koninklijk Besluit d.d.19 juli 2001.
- [2] Besluit milieueffectrapportage 1994,
zoals gewijzigd bij Besluit van 7 mei 1999.
Staatsblad 1999, 224.
Koninklijk Besluit d.d. 7 mei 1999.
- [3] Besluit vervoer gevaarlijke stoffen.
Koninklijk Besluit d.d.1 augustus 1996.
- [4] Flora- en faunawet.
Vastgesteld d.d. 25 mei. Publicatie: Staatsblad d.d. 14 juli 1998.
In werking getreden d.d. 1 april 2002.
- [5] Gemeente Hulst,
Bestemmingsplan Buitengebied; 8e herziening.
Hulst, 1994.
- [6] Gemeente Hulst, Provincie Zeeland, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen,
Rijkswaterstaat directie Zeeland,
Intentieverklaring "Masterplan Natuur en recreatie Hontenisse /
Kloosterzande aan Zee".
Middelburg, 2002.
- [7] Gemeente Hulst,
Hulst in uitvoering – presentatie diverse projecten
Hulst, 29 januari 2003.
- [8] Gemeente Hulst, Provincie Zeeland, Rijkswaterstaat directie Zeeland,
Intentieverklaring Perkpolder.
Middelburg, 10 juni 2004.
- [9] Gemeente Hulst,
Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Noord.
Hulst, juli 2004.
- [10] Grontmij Nederland bv
Ontwikkelingsvisie Hulst; Inventarisatie en kansenkaart.
Middelburg, december 2003
- [11] Grontmij Nederland bv
Ontwikkelingsvisie Hulst. 2 Masterplan Perkpolder (concept).
Middelburg, 19 januari 2004.

- [12] Groot, M. en Ras, W.J. van,/ Hogeschool Larenstein, De Waker, de Slaper en de Dromer; een 'dijk met berreik' voor Perkpolder en omgeving. Inrichtingsvoorstel en Kernrapport. Velp, maart/juni 2004.
- [13] Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Structuurschema Groene Ruimte-2 (SGR2). 's-Gravenhage, januari 2002.
- [14] Ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Nota Belvedere. Den Haag, juli 1999.
- [15] Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Vierde Nota Waterhuishouding. Regeringsvoornemen. 's-Gravenhage, september 1997.
- [16] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. 's-Gravenhage, 1992.
- [17] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra 's-Gravenhage, december 1997.
- [18] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Nationaal Milieubeleidsplan 3 (NMP-3). 's-Gravenhage, februari 1998.
- [19] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Teksten regelgeving milieueffectrapportage. Den Haag, juni 1999.
- [20] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Rijksplanologische Dienst (RPD), Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. 's-Gravenhage, februari 2001.
- [21] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4). 's-Gravenhage, juni 2001.
- [22] Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Landbouw, Natuurbeheer en Voedselveiligheid, Verkeer en Waterstaat en Economische Zaken, Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling Den Haag, 23 april 2004.

- [23] NEI,
Economische effecten wegvallen veerdiensten Westerschelde.
Rotterdam, mei 1996.
- [24] Oranjewoud, Bureau Waardenburg,
De "Driehoek" bij Den Bommel; verkenning van de inrichtings-
mogelijkheden.
Culemborg, 2003.
- [25] ProSes,
Studierapport natuurontwikkelingsmaatregelen ten behoeve van de
Ontwikkelingsschets 2010 voor het Schelde-estuarium.
Antwerpen, juni 2003.
- [26] Projectdirectie ontwikkelingsschets Schelde-estuarium (ProSes),
Strategisch milieueffectenrapport Ontwikkelingsschets 2010
Schelde-estuarium.
Brussel/Den Haag, 2004.
- [27] Projectgroep Gebiedsontwikkeling Perkpolder,
Projectplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder (concept).
Hulst, 23 november 2004.
- [28] Provincie Zeeland,
Recreatie en toerisme in evenwicht
Middelburg, 1992
- [29] Provincie Zeeland,
Streekplan Zeeland.
Middelburg, 12 september 1997.
- [30] Provincie Zeeland,
Provinciaal Sociaal-Economisch Beleidsplan 1998-2002.
Middelburg, december 1998.
- [31] Provincie Zeeland,
Versterckt Zeeland.
Middelburg, 1999.
- [32] Provincie Zeeland,
Nieuwe Economische Dragere (1999)
Middelburg, 30 maart 2000
- [33] Provincie Zeeland,
Convenant Duurzaam Bouwen.
Middelburg, 2000.
- [34] Provincie Zeeland,
Provinciaal Milieubeleidsplan 2001-2006
Middelburg, maart 2001
- [35] Provincie Zeeland,
Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2001-2006;
Samen slim met water.
Middelburg, maart 2001

- [36] Provincie Zeeland
Natuurgebiedsplan Zeeland; aankoop, inrichting en beheer van natuur en landschap.
Middelburg, november 2001.
- [37] Provincie Zeeland,
Evaluatie Streekplan Zeeland.
Middelburg, juni 2002.
- [38] Provincie Zeeland,
Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Zeeland; Mobiliteit op maat.
Middelburg, april 2003.
- [39] Provincie Zeeland,
Streekplanherziening "Vitaliteit en Kwaliteit".
Middelburg, 25 mei 2004
- [40] Provincie Zeeland, Rijkswaterstaat directie Zeeland, Dienst Landelijk Gebied,
Natuurcompensatieprogramma Westerschelde
Voortgangsrapportage 2003.
Middelburg, 8 juni 2004
- [41] Provincie Zeeland
Provinciale Woonvisie; bouwsteen voor het omgevingsplan.
Middelburg, oktober 2004.
- [42] Raad voor de Europese Gemeenschappen,
Richtlijn no. 79/409 inzake het Behoud van de Vogelstand (Vogelrichtlijn).
Brussel, 1979.
- [43] Raad voor Europese Gemeenschappen,
Richtlijn no. 92/43 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. (Habitatrichtlijn).
Brussel, 1992.
- [44] RBOI,
Hontenisse, ontwikkelingsperspectief.
Rotterdam, oktober 2001.
- [45] Route IV,
Recreatie en toerisme; impuls voor werk en leefbaarheid in Hontenisse.
Nijmegen, oktober 2001.
- [46] Royal Haskoning,
Kloosterzande aan Zee.
Nijmegen, oktober 2002.
- [47] Royal Haskoning,
Startnotitie m.e.r. "Kloosterzande aan Zee!: Impuls Oost Zeeuws-Vlaanderen (concept).
Nijmegen, 23 juni 2003

- [48] Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek,
Handleiding voor de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
2e generatie.
Amersfoort, 2000.
- [49] Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek,
Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) 2e generatie
(cd-rom).
Amersfoort, 2001
- [50] RWS Directie Zeeland, Provincie Zeeland, Dienst Landelijk Gebied,
Bestuursovereenkomst Natuurcompensatieprogramma Westers-
schelde.
Middelburg, 27 februari 1998.
- [51] RWS Directie Zeeland, Provincie Zeeland, Dienst Landelijk Gebied,
Uitvoeringsovereenkomst Natuurcompensatieprogramma Westers-
schelde. 3-delig: overeenkomst tussen
1. RWS Zeeland/ Provincie Zeeland/ Stichting Nationaal Groenfonds,
2. RWS Directie Zeeland/ Provincie Zeeland
3. Provincie Zeeland/ Dienst Landelijk Gebied.
Middelburg, 10 november 1999.
- [52] Rijkswaterstaat directie Zeeland,
Verkenningen Natuurcompensatieprogramma Westerschelde.
Middelburg, 24 oktober 2003.
- [53] Wet op de waterkering, d.d. 15 januari 1996.
Staatsblad 1996, nr. 8.
- [54] Zeeuws Overlegorgaan Waterkeringen,
Zeeuwse Kustbeleidsplan - Bescherming tegen overstromingen in de
provincie Zeeland
Middelburg, 2004/2005.
- [55] ZLTO afdeling Hontenisse,
Landbouw in Hontenisse. Duurzaam verder!
Landbouwontwikkelingsperspectief Hontenisse.
Hontenisse, 2000.
- [56] ZLTO afdeling Hulst,
Landbouw in Hulst. Duurzaam verder!
Landbouwontwikkelingsperspectief Hulst.
Hulst, 2000.
- [57] Ministerie van LNV, Rijkswaterstaat, provincies Zeeland, Noord-
Brabant en Zuid-Holland, div. waterschappen, div. gemeenten,
Integrale Visie Deltawateren, de Delta in Zicht.
Middelburg, februari 2003.

Bijlage 2 Begrippenlijst

Aanlegfase	In MER: fase gedurende welke activiteiten worden uitgevoerd die specifiek verband houden met de aanleg van de woningbouw (in dit geval)
Abiotisch	Behorend tot de niet-levende natuur (vergelijk: biotisch).
Alternatief	Een totaaloplossing die afwijkt van de oplossing die is beschreven bij de voorgenomen activiteit. Alternatieven kunnen zijn opgebouwd uit een reeks van varianten op de voorgenomen activiteit.
Amfibieën	Koudbloedige gewervelde dieren die zowel op het land als in het water leven (kikkers, padden, salamanders)
Archeologie	Wetenschap die zich bezighoudt met de historie op grond van bodemvondsten en opgravingen.
Autonome ontwikkeling	Veranderingen die zich voltrekken indien de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd.
Behoefteraming	Inschatting van de behoefte aan ruimte voor wonen of bedrijventerreinen in hectares voor een bepaalde periode.
Bevoegd gezag	Besluitvormend orgaan volgens de m.e.r.-procedure.
Bodem	Vaste deel der aarde waarin zich bevinden water, lucht en organismen.
Cie-mer	Commissie voor de milieueffectrapportage. Een commissie van onafhankelijke deskundigen die het bevoegd gezag adviseert over de inhoud van het MER en dit na afronding ook toetst.
Compensatiebeginsel	Ruimte die voor een bepaalde activiteit (bijv. groen) verloren gaat, moet gecompenseerd worden met een ruimtereservering voor diezelfde activiteit op een andere plaats.
Cultuurhistorie	Elementen die informatie bevatten over de (ontstaans-)geschiedenis van het landschap.
dB(A)	Decibel (A-gewogen); maat voor het geluidniveau.
Duurzame ontwikkeling	Ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om in hun behoeften te voorzien.
Ecologie	De wetenschap van de betrekkingen tussen organismen en hun milieu.
Ecologische verbindingszone	Een bestaande of (verder) te ontwikkelen migratiemogelijkheid mogelijkheid voor flora en fauna tussen natuurkerngebieden
Fauna	Dierenwereld
Flora	Plantenwereld
Geluidhinder	Gevaar, schade of hinder als gevolg van geluid.
Geohydrologie	De leer van het vóórkomen, het gedrag en de chemische en fysische eigenschappen van grondwater.
Geomorfologie	Wetenschap die zich bezig houdt met de ontstaanswijze, vorm en opbouw van het aardoppervlak..
Grondwaterstand	(= freatisch niveau). Hoogte (ten opzichte van een referentieniveau) van een punt, waar het grondwater een waterdruk heeft die gelijk is aan de atmosferische druk.
Grondwatertrap	Klasse-indeling van het over een reeks van jaren gemiddelde verloop van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld.
Industrieterrein	Een terrein waaraan volgens een geldend bestemmingsplan de industriële bestemming is gegeven.

Infrastructuur	Systeem van voorzieningen en verbindingen als spoorwegen en vaarwegen, hoogspanningskabels, waterleidingen etc.
Initiatiefnemer	Natuurlijk persoon of privaat- of publiekrechtelijk persoon die een activiteit wil ondernemen en daarover een besluit vraagt.
Inspraak	Mogelijkheid om informatie te verkrijgen en om een mening, wens of bezwaar kenbaar te maken.
Kwel	Naar boven gerichte grondwaterbeweging, resulterend in het uittreden van grondwater aan het maaiveld.
Landschap	"Wat je ziet als je buiten bent" ofwel het geheel van visueel waarneembare kenmerken aan het oppervlak van de aarde.
m.e.r.	Milieu-effectrapportage, de procedure.
MER	Milieu-effectrapport. Een openbaar document waarin van een voorgenomen activiteit en alternatieven de milieueffecten worden beschreven. In het MER wordt <u>niet</u> beslist of een activiteit kan doorgaan.
Milieu	Volgens de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne: het geheel van en de relaties tussen water, bodem, lucht, mensen, dieren, planten en goederen.
Milieucategori- sering	Indeling van economische en andere activiteiten op grond van de milieuhinder die veroorzaakt wordt voor andere activiteiten. Er worden 6 milieucategorieën onderscheiden.
MMA	Meest Milieuvriendelijk Alternatief. Alternatief waarbij de negatieve milieueffecten het kleinst zijn en maatregelen ter beperking van de effecten worden toegepast.
Mobiliteit	Beweeglijkheid
Multimodaliteit	Principe dat aangeeft dat een bedrijventerrein via verschillende vervoerswijzen ontsloten kan worden (aansluiting op weg, buisleiding, rail en water).
Natuurgebied	Een gebied met duidelijke natuur- en landschapswaarden die in hun planologische functieaanduiding (mede) tot uiting komen.
Nulalternatief	Het alternatief waarbij de bestaande situatie gehandhaafd wordt en er dus geen ingreep wordt gepleegd.
Opvangfunctie	Mogelijkheid binnen een gemeenten of (deel)regio om woningen of bedrijvigheid van elders te vestigen.
Referentie	Vergelijking of maatstaf.
Stroomgebied	Gebied dat afwater op eenzelfde oppervlaktewater.
Variant	Mogelijkheid om via iets andere deeloplossingen voor een alternatief de doelstelling te realiseren.
Vegetatie	De concrete begroeiing van wilde planten in een bepaald gebied in de door hen zelf aangenomen orde en structuur.
VINEX	Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra
Waterhuishouding	(Van de bodem) berging en beweging van water met opgeloste stoffen in de bodem.
Zonering	Activiteiten die elkaar slecht verdragen worden op een ruimtelijke manier van elkaar gescheiden. Bijvoorbeeld d.m.v. een open gebied of groenstroken.

Bijlage 3 Intentieverklaring Perkpolder

