



hulst

bestemmingsplan
perkpolder

hulst

perkpolder

ontwerpbestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
7375	19-12-2007			

opdrachtleider : drs. G.F. van Hogendorp



Foto oprit opgeheven veer Kruiningen-Perkpolder

toelichting

Inhoud van de toelichting

1

Positionering

1. Doel en opzet bestemmingsplan	blz. 3
1.1. Doel bestemmingsplan	3
1.2. Begrenzing plangebied	5
1.3. Bestemmingsplan en milieueffectrapportage	5
1.4. Ontwikkelingsplanologie	6
1.5. Leeswijzer plantoelichting	8
1.6. Studies en onderzoeken	9

Ontwikkeling

2. Plangebied	11
2.1. Ontstaansgeschiedenis	11
2.2. Functies en gebruik	12
2.3. Geldende bestemmingsregeling	14
3. Beleidskader	17
3.1. Beleidskader	17
3.2. Conclusie beleidskader	23
4. Planvorming Gebiedsontwikkeling Perkpolder	25
4.1. Aanleiding en doel gebiedsontwikkeling	25
4.2. Planvorming gebiedsontwikkeling	25
4.3. Uitgangspunten en schetsontwerp gebiedsontwikkeling	26
5. Gebiedsontwikkeling Perkpolder volgens het voorkeursalternatief	31
5.1. MER en alternatieven	31
5.2. Jachthaven	33
5.3. Hart Perkpolder	33
5.4. Westelijke Perkpolder	34
5.5. Buitendijks natuurgebied	35
5.6. Halfopen landschap	35
5.7. Waterkering	36
5.8. Verkeer	37

Toetsing

6. Toetsing	39
6.1. Geologie, geomorfologie en bodem	39
6.2. Archeologie	39
6.3. Watertoets	39
6.4. Natuur	40
6.5. Landschap en cultuurhistorie	41
6.6. Waterkeringen	41
6.7. Infrastructuur	42
6.8. Grondgebruik	42
6.9. Leefbaarheid	42
6.10. Externe veiligheid	43
6.11. Beeldkwaliteit	44
6.12. Woningbouwprogramma	45
6.13. Economische aspecten	45
6.14. Verevening	45

Bestemmingsregeling

7. Beschrijving bestemmingsregeling	47
7.1. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	47
7.2. Opzet van de bestemmingsregeling	48
7.3. Regeling bestemmingen	49

Procedure

8. Resultaten inspraak, overleg, adviezen (voorontwerp- bestemmingsplan en MER) (p.m.)	55
---	----

Toelichtende kaarten:

1. Ligging en begrenzing plangebied
2. Inpolderingen Zeeuws Vlaanderen
3. Begrenzing Natura 2000-gebied Westerschelde
4. Plangebied en Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (overname uit Natuurgebiedsplan 2005)
5. Deelgebieden gebiedsontwikkeling Perkpolder (overname uit Haalbaarheidsstudie, juni 2006)

Losse kaart in hoofdstuk 4: Schetsontwerp Gebiedsontwikkeling (overname uit Haalbaarheidsstudie, juni 2006)

Bijlagen:

1. Watertoets Gebiedsontwikkeling Perkpolder (overname hoofdstukken 4.4, 4.5, 6.4 en 6.5 uit MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder)
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1. Doel en opzet bestemmingsplan

3

1.1. Doel bestemmingsplan

"Veerdienst Kruiningen-Perkpolder uit de vaart genomen"

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

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

Natuur

- Realiseren van 75 ha buitendijkse natuur in het gebied ten zuiden/zuid-oosten van de veerhaven (in oostelijk deel van de Perkpolder en Noordhofpolder en in de Noorddijkpolder), waarbij inbegrepen de reeds vastgelegde 40 ha natuurcompensatie in de Perkpolder ingevolge de tweede verdieping van de Westerschelde.
- Aanleg van circa 18 à 20 ha binnendijkse (zilte) natuur in de Westelijke Perkpolder.

Recreatie

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

Wonen

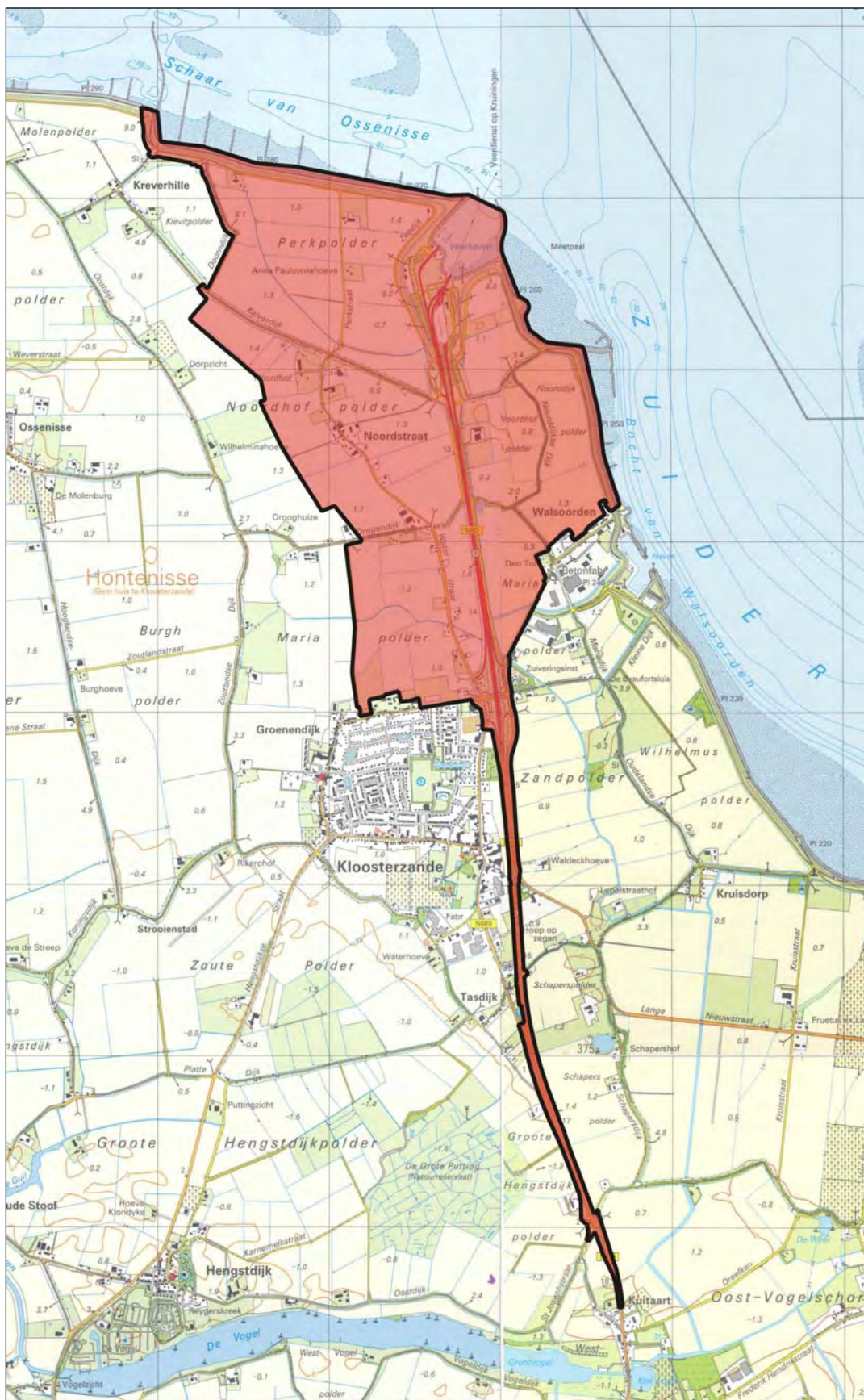
- Bouw van circa 200 à 250 permanente woningen op het voormalige veerplein.
- Bouw van circa 200 deeltijdwoningen in de Westelijke Perkpolder.
- Voorzien in mogelijkheden voor de bouw van maximaal 50 permanente woningen in de zone tussen Kloosterzande en Westelijke Perkpolder, westelijk van de N689 (voorheen de N60).

Landschap

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

Waterkering/infrastructuur

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



Kaart 1 Ligging en begrenzing plangebied

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

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

De planvorming voor deze gebiedsontwikkeling is thans zo vergevorderd dat regeling ervan in een bestemmingsplan actueel is.

Het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is thans geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord (2002). De daarin opgenomen regeling is afgestemd op het huidige gebruik (agrarisch gebied) en voorziet niet in de beoogde gebiedsontwikkeling.

Dit bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder bevat de noodzakelijke ruimtelijke en planologische onderbouwing en juridische regeling voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Perkpolder is aangegeven op kaart 1. Dit plangebied omvat het poldergebied ten noorden van de kernen Kloosterzande en Walsoorden. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Westerschelde. De voormalige veerhaven aan de noordzijde is daarbij in het plangebied meegenomen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Doorndijk, de Stuiverstraat en de tussen deze dijk en straat getrokken grens.

De begrenzing aan de zuidzijde sluit aan op de begrenzing van de recent - in het kader van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen - opgestelde bestemmingsplannen Kloosterzande en Walsoorden.

In verband met de voorgenomen aanpassing van de N689 is ook het gedeelte van deze rijksweg, gelegen tussen Kloosterzande en Kuitaart, opgenomen in het plangebied.

1.3. Bestemmingsplan en milieueffectrapportage

Van de in paragraaf 1.1. vermelde projecten/activiteiten zijn er drie m.e.r.-plichtig en één m.e.r.-beoordelingsplichtig.

M.e.r.-plichtig zijn:

- de aanleg van de jachthaven: volgens het Besluit m.e.r. is de aanleg van een jachthaven met meer dan 250 ligplaatsen in gevoelig gebied¹⁾ een m.e.r.-plichtige activiteit;
- de aanleg van een golfbaan: volgens het Besluit m.e.r. is de aanleg van een golfbaan met een omvang groter dan 20 ha in een gevoelig gebied een m.e.r.-plichtige activiteit;
- de aanpassing van de waterkering: m.e.r.-plichtig omdat het een wijziging van een zeewering betreft over een lengte van meer dan 5 km.

M.e.r.-beoordelingsplichtig is:

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

Bij deze vier m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten is sprake van verschillende initiatiefnemers en treden diverse partijen op als bevoegd gezag. In overleg tussen de gemeente Hulst, Rijkswaterstaat Zeeland, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en de Provincie Zeeland is besloten om voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder één integraal milieueffectrapport (MER) op te stellen, waarin alle nieuwe activiteiten binnen het plangebied een plaats krijgen. Alle planonderdelen worden immers opgenomen in één overkoepelend bestemmingsplan voor het hele

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

plangebied voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Het MER wordt gekoppeld aan de besluitvorming over dat nieuwe bestemmingsplan en heeft daarmee het karakter van een **PlanMER**. Alle m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten zijn opgenomen in dit PlanMER. Voor minimaal één onderdeel, namelijk het verleggen van de primaire waterkering, zal te zijner tijd ook een afzonderlijk **BesluitMER** worden opgesteld, gekoppeld aan de besluitvorming over het dijkverleggingsplan in het kader van de Wet op de Waterkering. De overige activiteiten kunnen op grond van het nieuwe bestemmingsplan in de meeste gevallen rechtstreeks worden gerealiseerd. Daarvoor vervult het MER dus ook de functie van BesluitMER.

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

De procedure van de milieueffectrapportage is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer. De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het schema op bladzijde 7 zijn beide procedures vermeld.

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

1.4. Ontwikkelingsplanologie

De grootte van het plangebied (circa 400 ha) en de beoogde gebiedsontwikkeling (verbinding tussen natuur, recreatie en wonen binnen een hoogwaardig verblijfsklimaat) vormt een complexe opgave. Om tot een succesvolle realisering van de beoogde gebiedsontwikkeling te komen is het noodzakelijk om publieke en private partijen vroegtijdig bij de planontwikkeling te betrekken. Die noodzaak is door gemeente en provincie (als eerste initiatiefnemers) erkend en de planontwikkeling is dan ook opgepakt volgens het gedachtegoed van ontwikkelingsplanologie.

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

Voor aanvang van de haalbaarheidsstudie zijn eerst alle belanghebbende partijen geïnventariseerd. De partijen die als investeerder en beheerder zijn aangemerkt hebben deelgenomen aan de planvorming en hun directe inbreng geleverd. De partijen die niet als investeerder en beheerder zijn aangemerkt, waaronder diverse maatschappelijke organisaties, zijn tijdens de planvorming geconsulteerd.

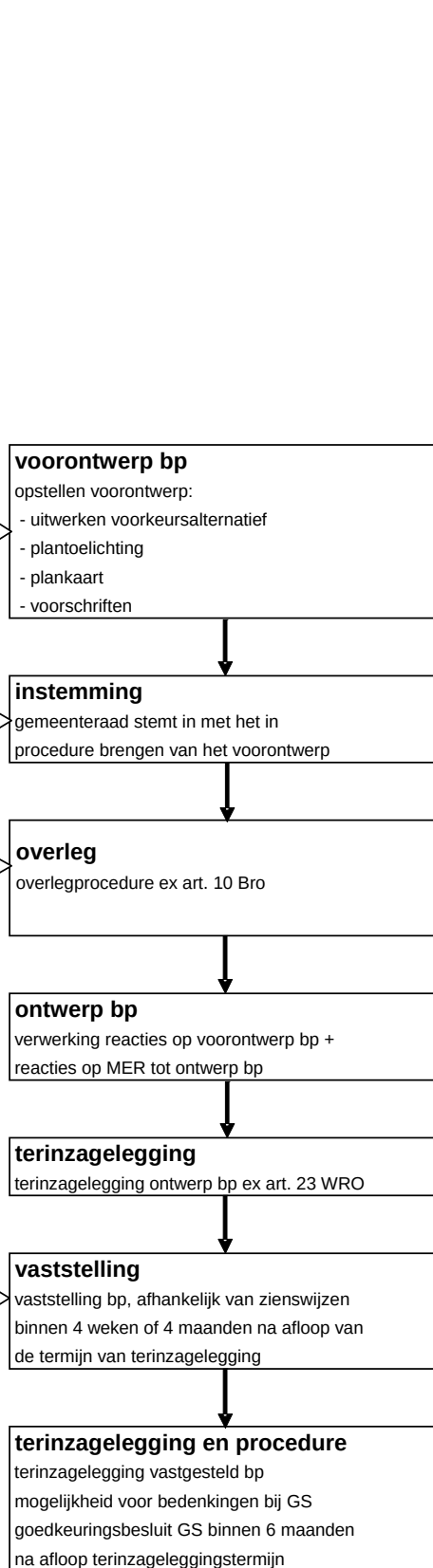
De partijen die aan de planvorming hebben meegewerkt zijn: provincie Zeeland, Rijkswaterstaat Zeeland, gemeente Hulst, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer, Rabo Vastgoed en AM.

Schema procedures milieu-effectrapportage en bestemmingsplan

m.e.r.-procedure



bestemmingsplanprocedure



Vanaf september 2005 zijn er een zestal workshops georganiseerd waarin alle partijen vertegenwoordigd waren. Daarnaast zijn voor enkele specifieke onderwerpen afzonderlijke werkgroepen ingericht met als belangrijkste de werkgroep Ontwerp en de werkgroep Exploitatie. In de werkgroepen zijn de voorliggende vraagstukken behandeld, mogelijke varianten bedacht en de nog te onderzoeken aspecten geformuleerd en uitgezet. De resultaten van de werkgroepen zijn vervolgens in de workshops gepresenteerd en in breder verband besproken en behandeld, waarna verdere acties zijn uitgevoerd en uitgezet.

De workshops zijn begeleid door de ontwerp bureaus Lubbers (voor landschap) en Rijnboudt Van der Vossen Rijnboudt (voor stedenbouw).

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

Vervolgens is gewerkt aan de verdere uitwerking van de financiële vraagstukken en de aspecten die nog extra aandacht nodig hebben zoals de waterkeringen en de infrastructuur. Begin mei 2006 is de verantwoordelijkheidsverdeling voor de planelementen binnen het plan doorgenomen. Met deze verdeling van verantwoordelijkheden is door alle stuurgroepleden ingestemd.

Deze samenwerking tussen genoemde partijen is op 19 december 2007 vastgelegd in een bestuurlijke overeenkomst.

Ook de bewoners en belangstellenden uit het plangebied en omgeving zijn aan de hand van informatiemarkten geïnformeerd over de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Er zijn twee informatiemarkten georganiseerd:

- op 13 juli 2006;
- op 8 maart 2007.

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

1.5. Leeswijzer plantoelichting

De opzet van de plantoelichting is als volgt.

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

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

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

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

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

Het voorkeursalternatief uit het MER is verwerkt in een bestemmingsregeling (bestemmingen, plankaart, voorschriften). Deze bestemmingsregeling is opgesteld overeenkomstig de DURP-standaard Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). In hoofdstuk 8 is de bestemmingsregeling toegelicht.

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

1.6. Studies en onderzoeken

In het kader van de planontwikkeling zijn in opdracht van de daarbij betrokken partijen verschillende studies en onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn, voor zover van belang voor het bestemmingsplan, vermeld in de plantoelichting.

De voor dit bestemmingsplan belangrijkste documenten betreffen:

- Gebiedsontwikkeling Perkpolder Haalbaarheidsstudie, juni 2006.
- MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder, Grontmij (definitief, 29-10-2007).
- Passende Beoordeling Gebiedsontwikkeling Perkpolder, Grontmij (13-09-2007).



2. Plangebied

11

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied omvat (delen van) vier polders: de Perkpolder, de Noordhofpolder, de Mariapolder en de Noorddijkpolder (zie kaart 1). Deze polders zijn alle rond 1200 ontstaan op initiatief van de cisterciënzer abdij van Ter Duinen (Vlaanderen, Veurne) en maken deel uit van één van de oudste poldergebieden van Zeeland (zie kaart 2).

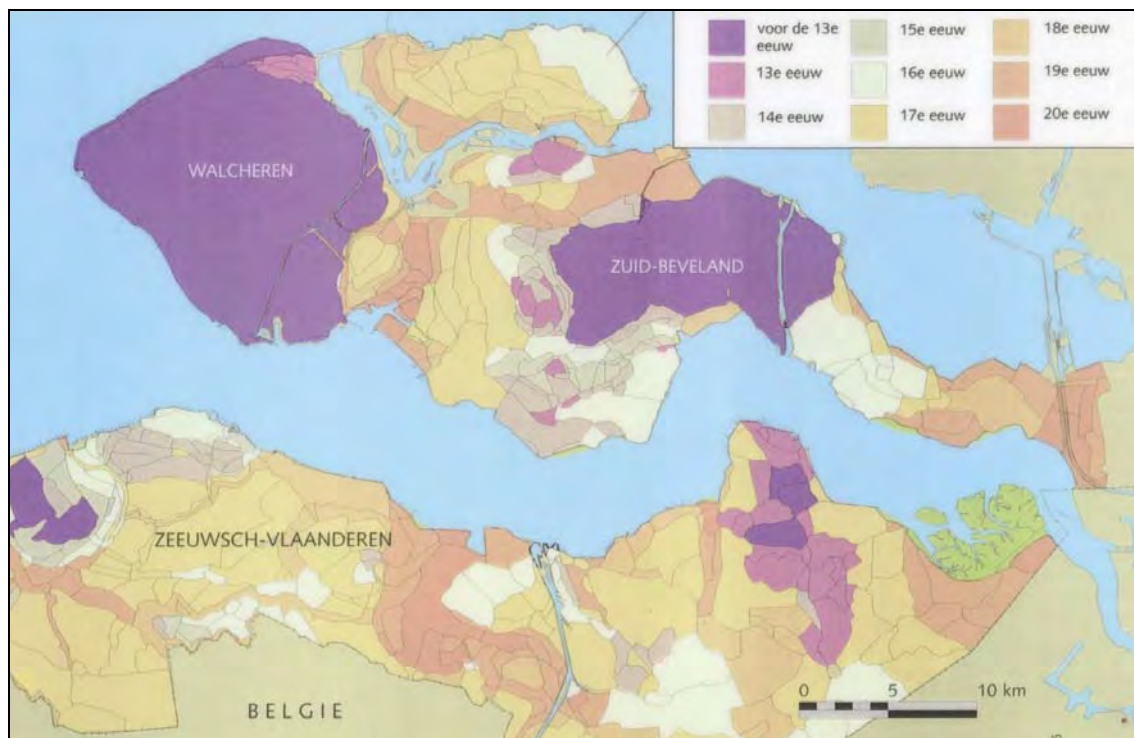
De Perkpolder is bedijkt rond 1200 en heeft een omvang van circa 165 ha. Deze polder wordt begrensd door de zeedijk langs de Westerschelde en de Doorndijk en Kalverdijk.

De Noordhofpolder is ook ontstaan rond 1200 en is circa 223 ha groot. Het gedeelte langs de Oostdijk ligt buiten het plangebied. De polder wordt begrensd door de Kalverdijk, de Oostdijk, de Drogendijk (de naam verwijst naar het drogen van meekrap) en de Noorddijksedijk. In de polder ligt het buurtschap Noordstraat. Het poldergedeelte ten noorden daarvan werd het Groot-Lammersvelde genoemd, het deel ten zuiden daarvan Klein-Lammersvelde.

De Mariapolder, genoemd naar de Heilige Maagd en ook ontstaan rond 1200, is 237 ha groot. In het zuidelijk deel van deze polder is rond de kapel Hof ter Zande (kapel van de abdij Ter Duinen) het dorp Kloosterzande ontstaan.

De Noorddijkpolder is ook rond 1200 bedijkt, een herdikking vond plaats in 1622. De oppervlakte bedraagt 67 ha. In het zuidelijk deel van deze polder is het dorp Walsoorden gesticht.

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



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

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

De in het plangebied aanwezige en uit de ontstaansgeschiedenis daterende dijken zijn (zie kaart 1):

- de Doorndijk (dijk tussen Perkpolder en Kievitpolder);
- de Kalverdijk (dijk tussen Perkpolder en Noordhofpolder);
- de Drogendijk (dijk tussen Noordhofpolder en Mariapolder);
- de Noorddijksedijk (dijk tussen Noorddijkpolder en Noordhofpolder/Mariapolder);
- de Mariadijk (dijk in de Mariapolder).

2.2. Functies en gebruik

Bodem en waterhuishouding

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

Archeologie/cultuurhistorie

De archeologische betekenis van het plangebied is gering: geen vastgestelde archeologische waarden, een lage trefkans op aanwezigheid van archeologische resten.

Vindplaatsen/waarnemingen uit het Nationaal Archeologisch Informatie Systeem wijzen mogelijk op de aanwezigheid van archeologische resten (zie hoofdstuk 3.1.).

De cultuurhistorische waarde/kwaliteit van het plangebied wordt met name bepaald door de aanwezige dijken en de cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing langs de Perkstraat-Noordstraat-Waterstraat. Dit laatste betreft met name de boerderij Perkstraat 4 en de boerderij Noordhof.

Infrastructuur

De infrastructuur wordt in de huidige situatie sterk bepaald door de aan de veerdienst verbonden/gerelateerde infrastructuur van voormalige N60 en veerplein. De N60 vervulde daarbij de functie van stroomweg (vierbaansweg). De N60 (nu N689) vervult in de huidige situatie een functie als gebiedsontsluitingsweg voor de kernen Kloosterzande en Walsoorden en het omliggende agrarisch gebied.

De overige infrastructuur wordt gevormd door de dijken, de weg onderlangs de Zeedijk en de op elkaar aansluitende Waterstraat, Noordstraat en Perkstraat. Het betreft vrijwel allemaal platte landswegen.

Horeca

In het plangebied bevinden zich twee horecavestigingen: het café Rue du Nord aan de Noordstraat en Paviljoen de Perk aan de Zeedijk.

Recreatie

In de noordwesthoek van de Perkpolder (hoek Zeedijk-Doorndijk) is het kampeerterrein Camping Perkpolder gevestigd. Op het terrein zijn 15 standplaatsen toegestaan (boerderijcamping). Aan het begin van de Waterstraat bevindt zich een manege. Het strand langs de Zeedijk vervult een belangrijke dagrecreatieve functie voor de bewoners van Kloosterzande en omgeving.



Landschap

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

Natuur

In het plangebied liggen geen natuurgebieden met een formele status. In de Mariapolder, in de punt tussen Parallelweg en Mariadijk, bevindt zich een kleine weel. De aan het plangebied grenzende Westerschelde is aangewezen als Natura 2000-gebied (zie hoofdstuk 3).

Landbouw

Het gebied kent hoofdzakelijk een agrarisch gebruik (akkerbouw). In totaal bevinden zich in het plangebied 8 agrarische bedrijven: 7 bedrijven langs de Waterstraat, Noordstraat en Perkstraat en 1 bedrijf in de Noordhofpolder. De agrarische bebouwing (woning met schuur) van Perkstraat 4 staat leeg.

Wonen

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

Waterkering

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

Leidingen

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

Windturbines

Bij het veerplein bevindt zich een windpark bestaande uit 8 windturbines met een ashoogte van 30 meter en een vermogen van 0,25 Megawatt per turbine. Dit windpark is economisch afgeschreven. De huidige vergunning loopt af op 30 november 2008 en de windturbines met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur zullen na genoemde datum volledig verdwijnen.

Geluidszone

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

2.3. Geldende bestemmingsregeling

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

De polders gelegen in het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder maken deel uit van de voor de gehele Kop van Hulst opgenomen gebiedscategorie Agrarisch gebied. Het beleid voor dat gebied is primair gericht op instandhouding en versterking van de grondgebonden agrarische functie. Binnen die gebiedscategorie zijn de gronden bestemd voor Agrarische doeleinden. Subbestemmingen in relatie tot belangen als landschap of natuur zijn niet aan de orde.

met uitzondering van de Noorddijkpolder waar vanwege het onbebouwde karakter de subbestemming openheid is opgenomen (geen mogelijkheden voor nieuwvestiging) en in de 100 meter brede zone langs de kern Kloosterzande (subbestemming agrarische randzone).

De bestaande agrarische bedrijven zijn opgenomen in agrarische bouwvlakken. De bestemmingsregeling biedt ruimte en flexibiliteit ten aanzien van uitbreiding, ontwikkeling van neven-takken, omschakeling en verandering van grondgebruik. In relatie tot plattelandsontwikkeling is in de bestemmingsregeling ook de mogelijkheid opgenomen voor ontwikkeling van zogeheten nieuwe economische dragers.

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

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

De niet-agrarische functies als burgerwoningen, bedrijven en horecavestigingen zijn voorzien van op dat gebruik afgestemde bestemmingen.



3.1. Beleidskader

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

Archeologie

De huidige kennis van het archeologisch bodemarchief in Zeeland is vastgelegd in 4 (aanvullende) instrumenten. Deze instrumenten vormen de ruggengraat van het inhoudelijk archeologisch beleid met behulp waarvan het beleid getoetst en ontwikkeld kan worden: de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), het Nationaal Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). De status van de AMK en de IKAW is door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld op 29 mei 2001. Op de AMK staat informatie van bekende en vastgestelde archeologische waarden. Uitgangspunt voor terreinen die op de AMK voorkomen is behoud. De IKAW gaat uit van een verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten. In ARCHIS en het ZAA zijn gegevens over bekende vindplaatsen vastgelegd. Deze laatste informatie geeft ook een indicatie van te verwachten archeologische waarden.

Voor gebieden op de IKAW met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde en voor vindplaatsen opgenomen in het ZAA en/of ARCHIS is het uitgangspunt onderzoek. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde dienen niet archeologisch onderzocht te worden, tenzij er in het gebied een bekende vindplaats aanwezig is.

In het plangebied bevindt zich geen (deel van een) terrein dat op de AMK staat aangegeven als terrein van enige vastgestelde archeologische waarde. Op de IKAW is het plangebied voorzien van de aanduidingen "lage trefkans" en "zeer lage trefkans". Dat wil zeggen dat er in dit zee-kleigebied een lage tot zeer lage trefkans is op de aanwezigheid van archeologische resten. Op grond van de AMK en IKAW, die wijzen op het vrijwel ontbreken van archeologisch belang, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

In ARCHIS zijn echter drie waarnemingen (vindplaatsen) vermeld, die liggen binnen het plangebied en één waarneming gelegen net buiten het plangebied. De meldingen binnen het plangebied betreffen vindplaatsen in de Noordhofpolder, waar resten zijn aangetroffen van bewoning uit de late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. De melding buiten het plangebied betreft het gebied rond de Stuiverstraat/Drogendijk (Mariapolder) waar (op luchtfoto's) circa 30 kringgrepen zijn waargenomen. Met name deze laatstgenoemde melding noodzaakt tot het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek. Zie voor de resultaten van dat onderzoek hoofdstuk 6.2.

Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan onder meer moet zijn neergelegd "een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding".

In het Omgevingsplan Zeeland zijn de hoofdlijnen vermeld voor de aanpak van water in het ruimtelijk beleid. Sturend voor het aspect waterkwaliteit is de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze richtlijn is er op gericht om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater en grondwater te bereiken. Met betrekking tot het aspect waterkwantiteit is de opgave gericht op het waarborgen van voldoende waterberging in relatie tot wijzigende klimaatomstandigheden. Belangrijk daarbij is een betere afstemming van het landgebruik op de waterhuishouding, zeker waar het nieuwe ontwikkelingen betreft. Water is mede ordenend bij de locatiekeuze voor (bebouwde) ontwikkelingen. Waterkansenkaart en watertoets vormen hierbij belangrijke instrumenten.

Cultuurhistorie

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

Natuur

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

Natura 2000

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

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

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingsdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

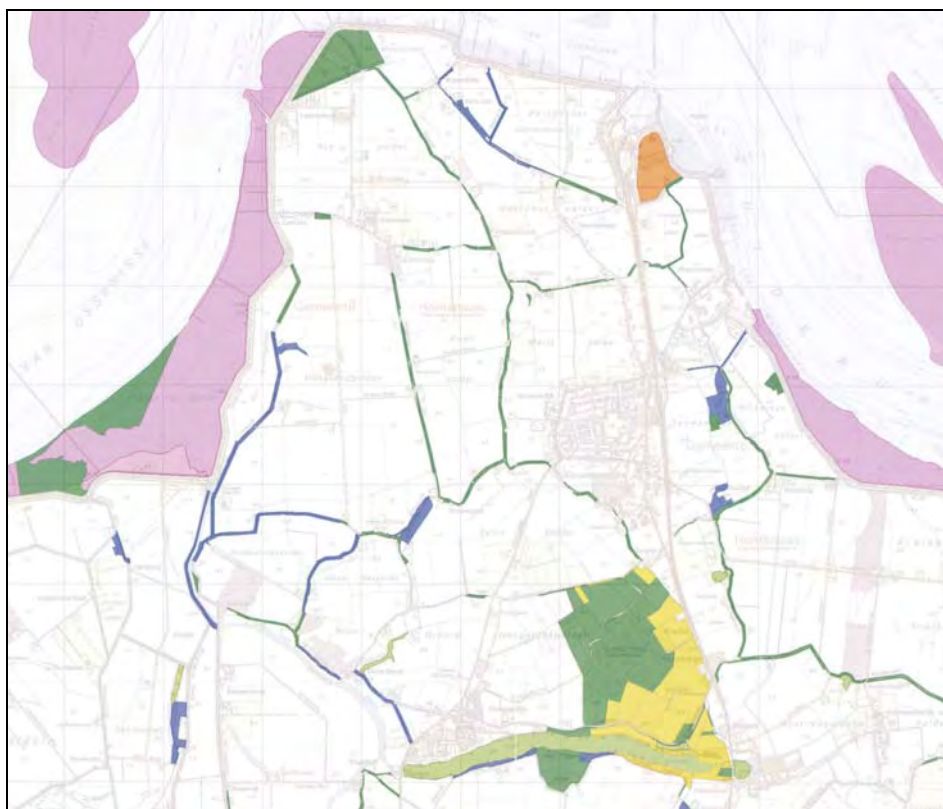
Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor Vogel- en Habitatrichtlijngebied kunnen hebben, dient een "passende beoordeling" gemaakt te worden van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling. De Gebiedsontwikkeling Perkpolder is een project waarbij genoemde "passende beoordeling" noodzakelijk is. Deze heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder (zie hoofdstuk 6.4.).

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

- die geen direct effect hebben op de soorten en habitattoets;
- waarvoor geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig is.



Kaart 3 Begrenzing Natura 2000-gebied Westerschelde



Kaart 4 Plangebied en Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur

Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur

Naast de ligging nabij de Westerschelde is voor het plangebied van belang de in het Natuurgebiedsplan Zeeland 2006 vastgelegde, en in het Omgevingsplan Zeeland 2006 opgenomen, Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur. Deze Zeeuwse EHS bestaat uit bestaande natuurkerngebieden, nog te realiseren natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De uitwerking van het Zeeuwse natuurbeleid voor het plangebied Perkpolder is weergegeven op kaart 4 (fragment uit de Kaart Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur uit het Natuurgebiedsplan 2005). Op de kaart zijn aangegeven:

- het natuurcompensatieproject Perkpolder (natuurcompensatie tweede verdieping Westerschelde);
- bestaande natuur: Drogendijk, Noorddijkse Dijk en Kalverdijk (oostelijk van de Perkstraat); deze dijken vervullen een belangrijke (droge) ecologische verbindingfunctie;
- agrarisch beheersgebied: de Kalverdijk (westelijk van de Perkstraat) en de Doorndijk;
- natte ecologische verbindingzone gevormd door de watergang die loopt van Walsoorden tot Kleverhille.

Natuurcompensatie Westerschelde

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

Landschap/beeldkwaliteit

In het Omgevingsplan Zeeland is het plangebied opgenomen in het landschapstype polderlandschap, met als nadere specificatie dijkenlandschap, vanwege het aanwezige karakteristieke patroon van (veelal beplante) binnendijken. De strategie van dit dijkenlandschap is gericht op versterking van de dijkenstructuur.

Voor de landschappelijke inbedding van nieuwe ontwikkelingen is als indicatie een algemene norm voor een afschermdende groengordel van 10 meter gehanteerd. In de praktijk kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden om te komen tot gewenst maatwerk, zodat er altijd sprake zal zijn van een optimale landschappelijke inpassing.

In relatie tot beeldkwaliteit hanteert de provincie als uitgangspunt voor hoogbouw een hoogte van 12 meter (nokhoogte) voor bebouwing buiten de bebouwde kom. Van deze hoogtemaat kan worden afgeweken wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een gebouw niet zal leiden tot het aantasten van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap.

Landbouw en platteland

Het omgevingsbeleid voor de landbouw richt zich in eerste instantie op het in stand houden en verder ontwikkelen van de agrarische productiestructuur. Daarnaast is van belang dat in het Omgevingsplan meer ruimte is voor verbredingsactiviteiten en kleinschalige economische activiteiten (nieuwe economische dragers). Bij deze nieuwe economische dragers kan het gaan om zowel bestaande agrarische bedrijven (aanvulling op het agrarisch basisinkomen) als om hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik is/wordt beëindigd.

Wonen

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

Woonbeleid

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

1. De verhouding tussen het aantal te bouwen woningen in stedelijke zones en de overige kernen. Deze verhouding is voor Hulst bepaald op 80 - 20% (bundelingsbeleid).

2. De verhouding tussen het aantal te bouwen woningen in uitbreidingsgebieden en het aantal te bouwen woningen op inbreidingslocaties is in de Woonvisie bepaald op 50% - 50% (zorgvuldig ruimtegebruik); dit percentage geldt voor de gemeente als geheel.

De kern van het woonbeleid is samengevat in 4 speerpunten:

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

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

Het vermelde beleid uit de provinciale Woonvisie is opgenomen in het in 2006 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland. Voor de uitvoering van dat beleid worden de volgende instrumenten ingezet: planningslijst woningbouw en monitor woningbouw.

In de planningslijst woningbouw geeft de gemeente jaarlijks het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar aan. De provincie beoordeelt of met de planningslijst voldaan wordt aan de bundelingsdoelstelling en de doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik. Instemming met de planningslijst geeft duidelijkheid over de inpasbaarheid van de in de planningslijst opgenomen woningbouwplannen in het provinciaal beleid.

Ten einde de werkelijke ontwikkelingen te kunnen nagaan moeten gemeenten ieder jaar de monitor woningbouw invullen en bij de provincie indienen. De monitor gaat over het afgelopen jaar en moet duidelijk maken of de werkelijke realisatie wel of niet in de pas loopt met de planning en de doelstellingen.

Deeltijdwonen

In de Streekplanherziening Woonvisie (maart 2005) is een nieuwe doelgroep onderscheiden, die aangeduid kan worden met de term deeltijdwoners. Deze (groeierende) groep mensen beschikt over meer dan één woning en verblijft een deel van de week in de ene woning en een deel van de week in de andere woning. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals toegenomen mobiliteit en de ontwikkelingen in de ICT-sector maken het mogelijk om op grotere afstand van het werk te wonen: men werkt steeds vaker een deel van de week thuis. Daarbij maakt het niet uit of dit een huisje in het groen, of een pied-à-terre in de stad is. Het is steeds minder vanzelfsprekend dat een "gewone" woning continu wordt bewoond; het onderscheid tussen eerste en tweede woning is bij de deeltijdwoners sterk vervaagd. Overigens moet opgemerkt worden dat in deze situaties niet gesproken kan worden van recreatief gebruik van de "gewone" woning. Het is een volwaardige permanente woning.

In het Omgevingsplan is aangegeven dat het tegemoet komen aan de vraag naar deeltijdwonen de marktkansen voor woningbouwprojecten kan vergroten. Het deeltijdwonen wordt in het Omgevingsplan dan ook als kansrijk gezien. De provincie laat de gemeenten de ruimte om te overwegen in (delen) van kernen en/of het buitengebied deeltijdwonen toe te staan. Ook kan in bijzondere/unieke projecten aan de groeiende behoefte aan deze vorm van wonen/werken op twee locaties tegemoet gekomen worden. Dergelijke projecten op aantrekkelijke locaties kunnen vaak liggen op het snijvlak van wonen en recreatie. Het is echter nodig, zo wordt in het Omgevingsplan gesteld, een heldere keuze te maken voor wonen (permanent en/of deeltijd) enerzijds en recreatie anderzijds.

Woonpark

In het Omgevingsplan is aangegeven dat er in het landelijk gebied ruimte is voor nieuwe woongebieden met een eigen karakter en los van kernen gelegen (woonparken). Voor de ontwikkeling van nieuwe woonparken dient sprake te zijn van een win-winsituatie. Volgens de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimteregeling (verevening, zie hierna) dient ter plaatse (of elders) een (fysiek) probleem te worden opgelost, dan wel ondersteuning geboden te worden aan gewenste ontwikkelingen die de kwaliteit van het landelijk gebied verbeteren.

Bij problemen valt te denken aan (niet agrarische) vrijkomende terreinen en/of bebouwing die hun functie hebben verloren of aan sanering van niet in het landelijk gebied passende functies; bijvoorbeeld een transportbedrijf, (leegstaande) varkensstallen, uienverwerkende industrie en dergelijke.

Bij gewenste ontwikkelingen wordt onder meer gedacht aan vormen van landschap en/of natuurontwikkeling (ecologische hoofdstructuur) of de realisatie van (grootschalige) recreatieve voorzieningen.

Aanvullende voorwaarden bij het ontwikkelen van woonparken zijn:

- aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit; de per regio benoemde omgevingskwaliteiten en strategieën zijn daarbij richtinggevend.
- woningen in dergelijke projecten moeten energiezuinig, veilig, comfortabel, toegankelijk en levensloopbestendig gebouwd worden.

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

Recreatie

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

Voor de agrarische sector zijn van belang de mogelijkheden die in het Omgevingsplan worden genoemd onder plattelandstoerisme.

Verkeer

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

Waterkeringen

De provincie zet in haar ruimtelijk beleid (Omgevingsplan) in op "maatschappelijk en verantwoord medegebruik van de waterkeringen". Het uitgangspunt daarbij is dat de veiligheid niet in het geding mag komen. Mogelijke vormen van medegebruik zijn natuur, landbouw, recreatie en toerisme. Binnen deze benadering van medegebruik van waterkeringen past ook het in het kader van het Europese project Comcoast zoeken naar alternatieve methoden ter versterking van de waterkeringen.

Bij ontwikkelingen nabij waterkeringen dient rekening te worden gehouden met de geldende keurzonering van het Waterschap. Deze keurzonering bestaat uit kernzone (de daadwerkelijke kering), beschermingszone (ten behoeve van waarborgen stabiliteit kering) en buitenbeschermingszone (ruimtereservering voor mogelijke verzwaringen in de toekomst). Deze keurzonering moet planologisch verankerd worden in het bestemmingsplan.

Instrumenten ontwikkelingsgerichte benadering

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

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

Verevening

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

"Verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in het Omgevingsplan uitgewerkte dubbeldoelstelling: zowel investeren in dynamiek als kwaliteit. Het principe van verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met initiatief of project. Deze relatie kan gelegd worden op individueel initiatiefniveau en/of op gebiedsniveau (bijvoorbeeld in een gebiedsvisie, gebiedsprogramma).

Doel en motivatie voor toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor initiatiefnemers. De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. Verevening is aanvullend op het in het Omgevingsplan geschetste afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het is dus niet zo dat "alles kan" als er maar verevend wordt."

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

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

Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor realisatie en financiering van de totale projectkosten."

Samenwerkingsvormen

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

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

3.2. Conclusie beleidskader

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

- Het beleidskader (uit met name het Omgevingsplan Zeeland) biedt in algemene zin ruimte en aanknopingspunten voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Dit komt tot uitdrukking in de algemene doelstelling van het optimaal benutten van (economische) kansen en het bieden van ruimte aan initiatiefnemers onder gelijktijdig versterken van de specifieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Daarnaast ook in de voor Perkpolder en omgeving geldende aanduiding recreatieconcentratie, de thema's deeltijdwonen en woonparken als aanknopingspunten voor woningbouwontwikkeling en de in algemene zin genoemde ruimte voor hotelaccommodatie en jachthavenontwikkeling.
- Een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling, namelijk de te realiseren buitendijkse natuur, is vastgelegd in het natuurcompensatieprogramma Westerschelde;
- Binnen het plangebied zijn geen zodanig andere belangen en/of waarden en beleidsvoornemens aan de orde die een zwaarwegende belemmering vormen voor de gebiedsontwikkeling.
- Belangrijk voor de planologische haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling zijn de beoordeling van de effecten op Natura 2000-gebied Westerschelde, het waarborgen van veiligheid (waterkering) en de aantoonbare invulling en verbetering van ruimtelijke- en omgevingskwaliteit (toepassing van verevening).
- In het Omgevingsplan is de Gebiedsontwikkeling Perkpolder opgenomen als bijzonder project mede gericht op woonmigratie en als gebiedsgericht project dat door de provincie wordt ondersteund en gefaciliteerd.

- Via de aanpak van ontwikkelingsplanologie (zie hoofdstuk 1.4) wordt concreet invulling gegeven aan de door de provincie gevraagde nieuwe vormen van samenwerking.

4. Planvorming Gebiedsontwikkeling Perkpolder

25

4.1. Aanleiding en doel gebiedsontwikkeling

Aanleiding gebiedsontwikkeling

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

Versterking sociaal-economische structuur

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

Natuurcompensatie Westerschelde

De verruiming van de vaarweg in de Westerschelde (de tweede verdieping) noodzaakt tot compensatie van natuurwaarden. De uitvoering van de natuurcompensatie is vastgelegd in de in 1998 gesloten Bestuursovereenkomst Natuurcompensatieprogramma Westerschelde. Perkpolder is in dit programma als buitendijks project opgenomen. Oorspronkelijk alleen het havengebied, in relatie tot tussentijdse evaluaties van het Natuurcompensatieprogramma is de Oostelijke Perkpolder hieraan toegevoegd, waardoor er een aaneengesloten gebied is ontstaan met een omvang van 40 ha. In het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is dit door toevoeging van de Noordhofpolder en (gedeelte) Noorddijkpolder verruimd tot circa 75 ha.

Gelet op de moeizame uitvoering van met name de buitendijkse projecten in het Natuurcompensatieprogramma Westerschelde, terwijl de betekenis daarvan voor de Westerscheldenatuur zeer groot is en de politieke druk op de totstandkoming ervan zeer sterk, is het uitvoeren van het natuurcompensatieproject Perkpolder van groot belang.

Brede waterkering (ComCoast)

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

4.2. Planvorming gebiedsontwikkeling

De planvorming voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder bevindt zich in het stadium van toetsing (m.e.r.-procedure) en juridisch-planologische onderbouwing en regeling (bestemmingsplan).

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

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

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

4.3. Uitgangspunten en schetsontwerp gebiedsontwikkeling

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

Ontwerpopgave

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

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

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

Programma

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

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

Marktanalyse

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

De belangrijkste conclusies uit diverse (interne) marktonderzoeken zijn:

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

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

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

Kernpunten integrale planvisie

Het landschap als drager

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

Een hart voor perkpolder

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

Natuurbeleving

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

Buiten wonen en leven

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

Weekend- of weekbestemming

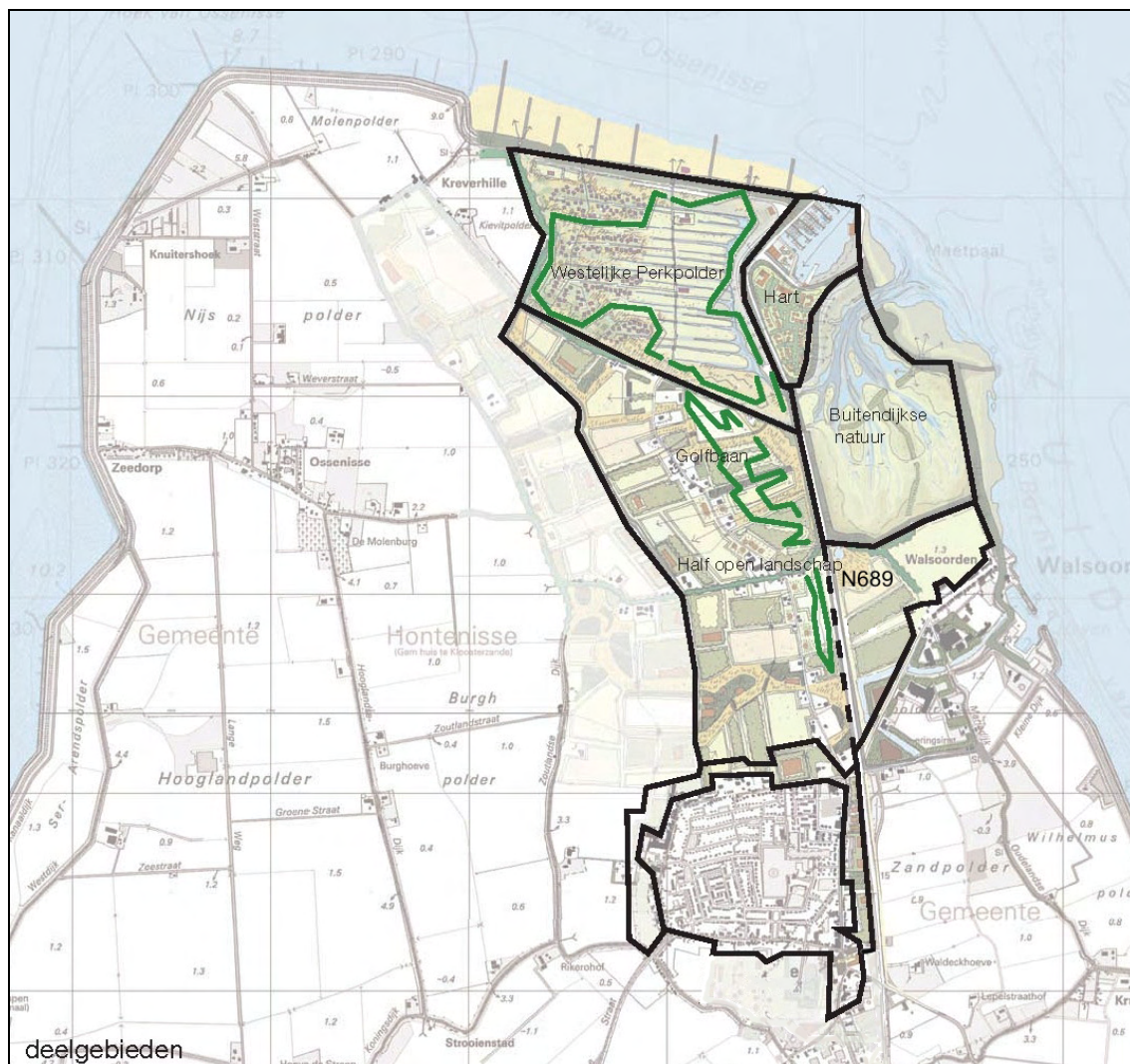
Het recreatieprofiel is gericht op natuur en gezondheid. Goed, gezond, zuiver en heerlijk eten staat samen met wellness, onthaasten en ontspannen centraal. Wandelen, fietsen, paardrijden, golfen, vissen en varen in de natuur als recreatieve elementen.

Planconcept

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

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

Dit planconcept is verder uitgewerkt in een schetsontwerp voor de inrichting van het totale plangebied (de integrale gebiedsontwikkeling). In dit schetsontwerp is naast de genoemde deelgebieden ook het strand langs de Westerschelde opgenomen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling (vergroting/ophoging strand, verbetering gebruiksmogelijkheden). Dit schetsontwerp is los bijgevoegd; in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de inrichting per deelgebied.



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



Gebiedsontwikkeling Perkpolder

Schetsontwerp haalbaarheidsstudie

5. Gebiedsontwikkeling Perkpolder volgens het voorkeursalternatief

31

5.1. MER en alternatieven

Onderzochte alternatieven

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

Nulalternatief

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

Schetsontwerpalternatief

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

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

Meest Milieuvriendelijke Alternatief

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

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

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

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

Voorkeursalternatief

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

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

- de aanleg van een jachthaven met 350 ligplaatsen in de voormalige veerhaven van Perkpolder, met op termijn een eventuele doorgroei naar 500 ligplaatsen;
- het realiseren van maximaal 250 permanente woningen in het Hart van Perkpolder en maximaal 200 deeltijdwoningen in de Westelijke Perkpolder;
- de aanleg van een 18 holes golfbaan met alle bijbehorende voorzieningen (onder andere clubhuis, drivingrange, oefenfaciliteiten), met een natuurlijk karakter passend bij het plangebied;
- het realiseren van een nieuw buitendijks natuurgebied met een omvang van circa 75 ha in enkele landbouwpolders grenzend aan, maar niet in verbinding met, de voormalige veerhaven (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder);
- het binnenwaarts verleggen van de huidige primaire waterkering langs de Westerschelde (zuidzijde veerhaven);
- de aanleg van binnendijkse (zilte) natuur in de Westelijke Perkpolder (circa 18-20 ha), zo mogelijk gekoppeld aan het ComCoast concept. Voor de inlaat van zout water wordt een doorlaatmiddel in de waterkering aangebracht;
- herprofilering van de N689 tussen de voormalige veerhaven van Perkpolder en Kuitaart, met aanleg van een vrijliggend fietspad over de gehele lengte;
- realisering van een halfopen landschap ten westen van de N689 volgens het 'rood voor groen concept' (maximaal 50 woningen), waarbij de verhouding zich zal bewegen binnen de bandbreedte van 1:8 tot 1:10;
- het vanuit natuuroverwegingen achterwege laten van ophoging van het strand tussen de haven van Perkpolder en Kieverhille;
- het in samenhang met deze activiteiten waar nodig aanpassen van wegen en waterlopen. In dat kader is in ieder geval voorzien in aanleg van een kwelsloot langs de randen van de natuurgebieden, waarmee beïnvloeding van landbouwgronden wordt voorkomen. Verder wordt de oude drainage op de golfbaan ten westen van N689 verwijderd (infiltratie);
- evenals in het MMA wordt ook in het VA het grondverzet nog eens zeer kritisch tegen het licht gehouden, vindt aanvoer van grond bij voorkeur per schip plaats, worden restanten van de N60 bij voorkeur volledig verwijderd en wordt de overlast voor omwonenden tijdens de aanlegfase tot een minimum beperkt.

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

5.2. Jachthaven

Inrichting

Uitgangspunt vormt de herinrichting van de veerhaven tot een volwaardige, duurzaam ingerichte jachthaven voor zowel zeewaardige motorvaartuigen als zeiljachten, aangevuld met voorzieningen op het land. In beginsel komt de volledige veerhaven beschikbaar voor ontwikkeling tot jachthaven.

In het voorkeursalternatief wordt uitgegaan van een inrichting met 350 ligplaatsen en een eventuele doorgroei naar maximaal 500 ligplaatsen. Het aantal van 350 ligplaatsen is vastgelegd in de intentieverklaring. Uitbreiding naar maximaal 500 ligplaatsen is qua capaciteit mogelijk maar alleen realiseerbaar in combinatie met mitigerende maatregelen om mogelijk nadelige effecten van de jachthaven op aspecten als veiligheid en natuur te voorkomen.

Vanwege de geplande natuurontwikkeling aan de zuid- en oostzijde van de haven zullen de ligplaatsen en voorzieningen met name in het westelijk deel van de haven gesitueerd worden.

Rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van aanleg van een aqua-drivingrange in de veerhaven ten behoeve van de golfbaan.

Aan de noordzijde wordt in relatie tot veiligheid voorzien in de aanleg van een golfbreker (landtong). Op de wal kunnen diverse havengebonden faciliteiten en voorzieningen gerealiseerd worden, zoals havenkantoor, winterstalling en reparatievoorzieningen. Ook wordt ruimte geboden voor vestiging van een kleine havenwinkel en een café-restaurantvoorziening.

Alle bestaande (wal)voorzieningen die betrekking hebben op de voormalige veerhaven zullen door Rijkswaterstaat in 2008 worden verwijderd. Ook de bestaande 3 woningen op het havenplateau zullen verwijderd worden. Deze woningen kunnen gelet op situering en vormgeving niet ingepast worden in de beoogde ontwikkeling en inrichting.

Voor het bestaande windpark (8 windturbines) geldt dat deze na 30 november 2008 (afloop vergunning) afgebroken/verwijderd zal worden. Rond de bebouwing wordt een plein met terrassen gerealiseerd met zicht op de jachthaven. De oever wordt ingericht als een kade met wandelsteigers die meebewegen met het getij dat circa 4,5 meter verschilt.

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

Uitwerking

Initiatiefnemer voor de herinrichting van de voormalige veerhaven is de PPS (gemeente, provincie en marktpartijen). Het ligt echter in de bedoeling dat een private partij de exploitatie van jachthaven zal gaan verzorgen. Vorenbeschreven uitgangspunten voor de inrichting zullen door de gemeente uitgewerkt worden in een **gedetailleerd inrichtingsontwerp voor de jachthaven**. Dan wordt ook duidelijk op welke locatie binnen de veerhaven de toekomstige jachthaven exact wordt gesitueerd.

5.3. Hart Perkpolder

Inrichting

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

Het hoger gelegen gedeelte van het veerplein zal verder opgehoogd worden tot dijkniveau zodat een veilige woonsituatie wordt gewaarborgd. Op dit hoger gelegen gedeelte wordt een bijzonder/onderscheidend woonmilieu gerealiseerd. Uitgegaan wordt van de bouw van maximaal 250 woningen (permanente bewoning). Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking zijn: gevarieerd woningaanbod (vrijstaand, aaneen, gestapeld), verkeersluwe inrichting, zicht op jachthaven en omliggende natuur. Voor de niet-gestapelde woonvormen wordt uitgegaan van een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. Met betrekking tot de gestapelde

woonvormen wordt uitgegaan van 3 bouwlagen met een kap of 4 bouwlagen zonder kap en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 12 en 16 meter.

In het noordelijk deel van dit gebied kan hotelaccommodatie gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan een luxe hotel met 70 à 80 kamers, met een restaurant en aan het hotel gekoppelde wellnessfaciliteiten (zoals sauna, zwembad, fitness) en conferentiefaciliteiten. Om de betekenis van het veerplein als hart van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder te benadrukken wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van het aanbrengen van een hoogte-accent van circa 30 meter gekoppeld aan de beoogde hotelaccommodatie.

Aansluitend aan het hotel en aan de westrand van het woongebied wordt rekening gehouden met de bouw van het clubhuis voor de golfbaan.

Uitwerking

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

5.4. Westelijke Perkpolder

Inrichting

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

Het oostelijk deel van deze polder zal benut worden voor de aanleg van circa 18 à 20 ha binnendijkse (zilte) natuur. Het zilte karakter zal gewaarborgd worden door het aanbrengen van een verlaat (een afsluitbare duiker) in de zeedijk, zodat het zoute water van de Westerschelde gereguleerd toegang krijgt tot de Westelijke Perkpolder. Voor de Doorndijk betekent dit dat deze dijk opgewaardeerd zal worden tot regionale kering. De status van de Kalverdijk (nu reeds regionale kering) hoeft niet te veranderen.

De bestaande Perkstraat blijft gehandhaafd. Dat geldt ook voor de daaraan gelegen boerderij Perkstraat. Voor deze leegstaande en cultuurhistorisch waardevolle boerderij, wordt gezocht naar een maatschappelijke functie. De halverwege de Perkstraat gelegen woning zal worden aangekocht en gesloopt.

Het westelijk deel van de Westelijke Perkpolder zal ingericht worden tot woongebied. Uitgegaan wordt van circa 200 woningen gericht op deeltijdwonen. Dit deeltijdwoongebied wordt ingepast in het te ontwikkelen natuurlandschap. Belangrijke randvoorwaarden zijn een oplopende woningdichtheid richting Doorndijk en ontsluiting via de Kalverdijk en Perkstraat. Woning, parkeer-ruimte en privé buitenruimte worden gerealiseerd in een vastomlijnde kavel. De rest van de kavel rond de woningen zal gezamenlijk beheerd worden door één beheerder (bij voorkeur Staatsbosbeheer). Hierdoor wordt gewaarborgd dat het landschap één geheel vormt.

In de inrichting is voorzien in de aanleg van een deel van de golfbaan (9 holes); het andere circuit van 9-holes zal worden gesitueerd in het halfopen landschap (zie onder 5.6.). Voor de situering van dit deel van de golfbaan wordt in het voorkeursalternatief uitgegaan van een verweving van de golfbaan door de gehele Westelijke Perkpolder. Op deze wijze ontstaat een gevarieerde golfbaan gesitueerd in het natuur- en woongedeelte van de Westelijk Perkpolder. Nog uitgezocht worden de mogelijkheden voor afslagmogelijkheden voor de golfbaan vanaf het talud van de zeewering.

In de Westelijke Perkpolder worden geïntegreerd de bestaande Camping Perkpolder in de noordwesthoek en de horecavestiging Paviljoen de Perk in de noordoosthoek.

Door camping Perkpolder is een plan ingediend voor uitbreiding van de camping van 15 naar 30 tijdelijke standplaatsen (waaronder 3 vakantiechalets), in combinatie met kwaliteitsverbetering (onder andere nieuw sanitair, uitbreiding parkeergelegenheid, bouw recreatieruimte). Tevens wordt geïnvesteerd in omgevings- en ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit (verevening) door de aanleg van een natuurlijke poel.

Door de gemeente is medewerking verleend aan dit plan door middel van toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid WRO. Deze procedure is afgerond, de verklaring van geen bezwaar is op 13-11-2007 verleend.

In relatie tot het bestaande strand wordt ook rekening gehouden met aanleg van parkeerruimte langs de Zeedijk.

Uitwerking

Initiatiefnemer voor de binnendijkse natuurontwikkeling is Rijkswaterstaat. Initiatiefnemer voor het deeltijdwoongebied is Rabo Vastgoed/AM. Volgende stappen in de planontwikkeling zijn:

- het opstellen van een **stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking** van het deeltijdwoongebied door Rabo Vastgoed/AM;
- het uitwerken van het voornemen tot aanleg van de binnendijkse zilte natuur door Rijkswaterstaat.

5.5. Buitendijks natuurgebied

Inrichting

In het voorkeursalternatief wordt uitgegaan van de aanleg van circa 75 ha buitendijkse natuur in de Oostelijke Perkpolder, de Noordhofpolder en het noordelijk deel van de Noorddijkpolder. De instroom van water uit de Westerschelde zal plaatsvinden via een aan te leggen bres in de huidige zeewering. Deze bres (met een maximale breedte van 400 meter) zal aangelegd worden in het zeedijkgedeelte gelegen tussen veerhaven en Noorddijkpolder.

Deze buitendijkse natuurontwikkeling is onderdeel van het natuurcompensatieprogramma tweede verdieping Westerschelde. Het natuurgebied zal door de bres in open verbinding staan met de Westerschelde. Het getij (4,5 meter) krijgt vrij spel en de Westerschelde zelf zal daarbij zorgen voor de natuurontwikkeling. Het gebied zal opslibben zodat een dynamisch milieu van krekens, schorren en slikken ontstaat. Dit schorgebied zorgt tevens voor extra veiligheid, omdat het de zeedijk beschermt tegen golven (schorbuffer, zie ook onder 5.7.).

In relatie tot deze natuurontwikkeling zullen de bestaande boerderij en woning in de Noordhofpolder verdwijnen. Ook de Noorddijkse Dijk en de Kalverdijk zullen gedeeltelijk verdwijnen in het natuurgebied.

Uitwerking

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

5.6. Halfopen landschap

Inrichting

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

- toepassing van het "rood-voor-groen principe" dat wil zeggen gelijktijdig rode functies (woningen) als groene functies (zoals bos, natuur, agrarisch gerelateerde beplanting) realiseren; ten behoeve van dit "rood-voor-groen principe" is in het voorkeursalternatief de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van circa 50 woningen in door groen omgeven clusters in het gebied; daarbij wordt voor de uitwerking/realisering van deze woningen uitgegaan van een verhouding rood (= bebouwing) – groen (= landschap) van 1:8 à 10;

- aanleg van een deel van de golfbaan in de zone tussen N689 en Waterstraat; circuit van 9-holes.

Het gedeelte westelijk van de N689, gelegen tussen Walsoorden en buitendijks gebied, blijft buiten de ontwikkeling van het halfopen landschap in verband met de geldende zone industrielawaai.

Uitwerking

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

5.7. Waterkering

Inrichting

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

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

- Bij het ontwikkelen van het Hart van Perkpolder (woongebied, hotels) wordt uitgegaan van een flink hogere ligging van de primaire waterkering (circa NAP + 10 m). Daarmee krijgt de waterkering een hoogte die naar verwachting in 2060 nog altijd aan de veiligheidsnormen zal voldoen. De buitenrand van het Hart van Perkpolder krijgt de functie van primaire waterkering.
- In het noordoostelijk deel van het plangebied (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder) wordt het huidige binnendijkse gebied buitendijks gebracht door de primaire waterkering binnenwaarts te verleggen en een bres te maken in de huidige oostelijke zeedijk (in het gedeelte tussen veerhaven en Kalverdijk). De nieuwe primaire waterkering volgt in die situatie vanuit het Hart van Perkpolder de N60 in zuidelijke richting, buigt vervolgens ten noorden van Walsoorden af naar het oosten en sluit verder oostwaarts aan op de zeedijk langs de Westerschelde. Het nieuwe buitendijkse gebied zal zich als schor en slik ontwikkelen en vormt zo een buffer vóór de zeedijk (schorbuffer). Het schor- en slikgebied vormt samen met de dijk de nieuwe primaire waterkering.
- De Westelijke Perkpolder is een voorbeeld van een brede waterkeringszone. Voorlopig biedt de huidige zeedijk nog voldoende bescherming tegen overstromingen. Over een jaar of vijftig is de optie aanwezig om, bij verdergaande zeespiegelstijging, de zeewering bestendig te maken tegen golfoverslag in plaats van deze te verhogen. In extreme omstandigheden kan dan water over de zeedijk slaan zonder dat de veiligheid in het geding komt. De inrichting van de Westelijke Perkpolder houdt daar al rekening mee. In het gebied tussen de dijken komen woningen op palen/terpen, waterrijke (zilte) natuur en een natuurgolfbaan.

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

Uitwerking

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

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

5.8. Verkeer

Inrichting

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

Naast de herinrichting van de N689 zijn verder geen aanpassingen in de infrastructuur nodig. Wel dient voor de verdere ontwikkeling van het in de westelijke Perkpolder aan te leggen woongebied rekening te worden gehouden met aanpassingen van de Perkstraat (zie onder 5.4.).

Uitwerking

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

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

6.1. Geologie, geomorfologie en bodem

Geologie en geomorfologie

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

Bodem

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

6.2. Archeologie

In hoofdstuk 3.1. (Beleidskader) is geconstateerd dat de archeologische betekenis van het plangebied gering is (geen vastgestelde archeologische waarde, lage tot zeer lage trefkans op aanwezigheid van archeologische resten), maar dat de ARCHIS-vindplaatsen noodzaken tot onderzoek.

In het kader van het MER is door de Vrije Universiteit Amsterdam aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de waargenomen kringgreppels in de Mariapolder (Stuiverstraat-Drogendijk). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er mogelijk sprake is van randstructuren van grafheuvels. Archeologisch gezien is de aanwezigheid van restanten van grafheuvels zeer belangrijk (aanwezigheid van prehistorische niveaus). In het MER wordt dan ook geconstateerd dat er ten aanzien van dit aspect sprake is van leemte in kennis en dat archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Dit vervolgonderzoek zal (naar verwachting in de eerste maanden van 2008) opgepakt worden door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Benaadrukt wordt dat dit onderzoek betrekking heeft op het westelijk deel van de Mariapolder, westelijk van de Stuiverstraat, en gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

6.3. Watertoets

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is een toets op de mogelijke gevolgen van de in het plan te regelen ontwikkeling voor het waterbeheer van belang. Dit instrument van de watertoets moet waarborgen dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De watertoets is sedert 1 november

2003 via een regeling in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro 1985) wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen. Het Bro schrijft vanaf dat moment een verplichte waterparagraaf voor in de toelichting bij het ruimtelijk plan en een uitbreiding van het vooroverleg op grond van artikel 10 van dat besluit (wateradvies waterbeheerder).

In het nieuwe Bro is die verplichting van watertoets gehandhaafd. Vastgelegd is dat in ieder geval de bevindingen en resultaten van de watertoets en de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting bij het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit alsmede mogelijke verdroging bezien moeten worden. Tevens dient te worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met het wateradvies van de betrokken waterbeheerder(s).

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

Grond- en oppervlaktewater

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

Waterkwaliteit

Met betrekking tot de waterkwaliteit is gesteld dat deze na realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Beëindiging van het huidige agrarische gebruik betekent namelijk ook dat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen stopt. De inlaat van zout water kan leiden tot een toename van het chloridgehalte van het grondwater. Uit het hydrologisch onderzoek blijkt dat door een aantal gerichte maatregelen (onder andere verwijderen drainage), de zoetwaterbel zelfs nog kan uitbreiden.

Veiligheid

De huidige primaire waterkering wordt binnenwaarts verlegd, waarbij wordt voldaan aan de geldende wettelijke veiligheidsnormen.

6.4. Natuur

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

In het kader van de milieueffectrapportage is onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied. De eerste stap van dit natuuronderzoek bestond uit het uitvoeren van een scan van het natuur- en soortenbeleid in het plangebied. Op basis van deze natuur- en soortenscan zijn vervolgens aanbevelingen gedaan voor diverse vervolgwerkzaamheden. Ook is geconcludeerd dat voor enkele beschermde soorten te zijner tijd waarschijnlijk een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Daarnaast is uit de natuur- en soortenscan duidelijk geworden dat voor de uitvoering van diverse planonderdelen behorend tot de Gebiedsontwikkeling Perkpolder een vergunning nodig is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden. Het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder grenst namelijk aan het Natura 2000-gebied Westerschelde, dat is aangewezen c.q. is aangemeld als speciale beschermingszone (SBZ) in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Wanneer ingrepen in of nabij dergelijke beschermingszones plaatsvinden, moet worden beoordeeld of de voorgenomen activiteiten mogelijk een negatief effect kunnen hebben op het betreffende Natura 2000-gebied.

De Provincie Zeeland heeft, na vooroverleg, aangegeven dat de toetsing in dit geval moet plaatsvinden in de vorm van de zogenoemde procedurevariant "Passende Beoordeling", omdat significante effecten voor het Natura 2000-gebied op voorhand niet volledig kunnen worden uitgesloten. Grontmij Nederland bv heeft van de gezamenlijke initiatiefnemers van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder (gemeente Hulst, provincie Zeeland, Rijkswaterstaat Zeeland) vervolgens de opdracht gekregen om deze passende beoordeling uit te voeren.

De resultaten van deze passende beoordeling zijn vermeld in het rapport "Passende Beoordeling Gebiedsontwikkeling Perkpolder" (Grontmij Nederland bv, 13 september 2007). Onderstaand wordt volstaan met de samenvatting dienaangaande zoals vermeld in het MER.

In het effectenonderzoek en in de zogenoemde Passende Beoordeling voor het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe, is geconstateerd dat wanneer het opspuiten van het strand achterwege blijft, significante negatieve effecten voor kwalificerende habitats in de Westerschelde geheel kunnen worden voorkomen. Door het instellen van een toegankelijkheidsregeling voor de platen in de Westerschelde, met een betredingsverbod gedurende de zomermaanden, kunnen ook de negatieve effecten voor de relevante kwalificerende soorten in de Westerschelde (Gewone zeehond, Bergeend) worden tegengegaan. Aantasting van soorten die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet kan met een aantal gerichte maatregelen grotendeels worden voorkomen. Als gevolg van de realisering van circa 110 ha nieuwe natuur, zoals voorzien in het schetsontwerp, nemen de natuurwaarden in het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder per saldo aanzienlijk toe. Ook de "vergroening" van het halfopen landschap kan daaraan een bijdrage leveren.

6.5. Landschap en cultuurhistorie

Het huidige agrarische polderlandschap, doorsneden door de dominante aanwezigheid van vierbaansweg en veerplein, zal door de Gebiedsontwikkeling ingrijpend wijzigen. Het agrarische landschap van Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder zal verdwijnen en vervangen worden door een estuarien landschap van schorren, slikken, geulen en eb- en vloedbewegingen.

Het veerplein verandert van grootschalige, onbebouwde stenen ruimte in een hooggelegen bebouwd gebied. De Westelijke Perkpolder transformeert van agrarisch gebied in een gecombineerd natuur- en woongebied. In het gebied ten westen van de N60 zal het karakter van het landschap door de aanleg van de golfbaan en de mogelijkheid van woningbouw binnen een groene context veranderen van een open structuur naar een meer parkachtige inrichting.

De versmalling en herinrichting van de N60 zal leiden tot een qua maatvorming en inrichting beter in het landschap ingepaste wegverbinding.

Bij deze totale landschappelijke transformatie zullen ook enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen verdwijnen namelijk de Kalverdijk (gedeelte oostelijk van de N689) met de daaraan gelegen boerderij en de Noorddijksedijk. Verder worden cultuurhistorische structuren (dijken) en elementen (onder andere boerderij Perkstraat) zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.

6.6. Waterkeringen

De realisering van het buitendijkse natuurgebied noodzaakt tot verlegging van de primaire waterkering (zie hoofdstuk 5.7). In totaal gaat het om de aanleg van 1.700 meter nieuwe primaire waterkering. In het MER is met name getoetst op de aspecten veiligheid en toekomstvastheid. De nieuwe waterkeringen krijgen een hoogte van circa NAP + 8 m (overeenkomstig de geldende veiligheidsnorm). Voor het Hart van de Perkpolder wordt uitgegaan van NAP + 10 tot 12

meter. Deze hoogten in combinatie met Com-Coast principes (buitendijksgebied tevens buffer vóór de zeedijk, Westelijk Perkpolder tevens functie als brede waterkeringszone) en gelijktijdige aanpassing van de regionale waterkeringen leiden tot de conclusie dat de veiligheid in het plangebied tegen overstromingen verbetert (ten opzichte van de huidige situatie) en gewaarborgd is.

6.7. Infrastructuur

Wegenstructuur

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

Verkeersintensiteiten

Als gevolg van de gebiedsontwikkeling zullen (ten opzichte van de bestaande situatie) de verkeersintensiteiten toenemen. In het MER is op basis van nadere analyse geconstateerd dat in het jaar 2015 (na realisering van de gebiedsontwikkeling) voor de N689 uitgegaan mag worden van een gemiddelde verkeersintensiteit van 4800 mvt/temaal. Deze gemiddelde verkeersintensiteit ligt daarmee iets boven het niveau uit 2002, toen de veerverbinding nog in bedrijf was. Belangrijke verschillen met de situatie in 2002 zijn echter:

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

Langzaam verkeer

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

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

6.8. Grondgebruik

Met betrekking tot het huidige grondgebruik van het plangebied zijn de gevolgen het grootst voor de landbouw. In totaal verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in de Westelijke Perkpolder, Oostelijke Perkpolder; Noordhofpolder en Noorddijkpolder circa 250 ha landbouwgrond. De aantrekkelijkheid van het gebied voor wonen en recreatie neemt echter aanzienlijk toe.

6.9. Leefbaarheid

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

Geluid

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

Wegverkeersgeluid

Ten behoeve van het MER is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het aantal geluidsbelaste woningen met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB in

de toekomst toeneemt als gevolg van de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Voor het schetsontwerp (voorkeursalternatief) gaat het om een toename van 9,7%. Ook het geluidsbelaste oppervlak neemt toe. Geconcludeerd moet worden dat als gevolg van de realisering van de gebiedsontwikkeling ten aanzien van het milieuaspect verkeerslawaaï een substantieel nadelig effect optreedt.

Industriegeluid

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

Scheepvaartgeluid

Binnen de 50 dB(A)-contour van de vaarroute van de Westerschelde liggen geen woningen. In het gebied tussen de 40 dB(A) en 50 dB(A) zijn wel woningen gesitueerd. Het aantal woningen binnen de 40 en 50 dB(A)-contouren zal als gevolg van de gebiedsontwikkeling toenemen. Het betreft een beperkt nadelig effect.

In de Nederlandse Wetgeving zijn geen bepalingen voor het omgevingsgebied van scheepvaart opgenomen. Met name dieselmotoren en uitlaten van langsvarende schepen kunnen laagfrequent geluid veroorzaken. Dit kan echter alleen worden vastgesteld op basis van metingen van de ontvanger. Omdat de bronnen als zodanig niet zijn gekarakteriseerd, is het niet mogelijk om aan te geven in hoeverre laagfrequent geluid hinder zal veroorzaken bij de toekomstige bewoners van de Westelijke Perkpolder en het Hart Perkpolder.

Trillingen

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

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het MER is luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Nagegaan is in hoeverre aan de wettelijke normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt voldaan. Geconcludeerd is dat zowel in het referentiejaar 2005 als in het jaar 2015 (na realisering gebiedsontwikkeling) voldaan wordt aan de normen uit het Blk.

6.10. Externe veiligheid

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

Externe veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid is gesteld dat het aantal mensen, dat in het plangebied verblijft als gevolg van de realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder weliswaar zal toenemen, maar dat dit gezien de ligging van de risicocontouren en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet tot knelpunten leidt.

Nautische veiligheid

Met betrekking tot dit aspect is gericht nautisch onderzoek uitgevoerd met name toegespitst op de jachthaven. Uit dit onderzoek komt onder meer naar voren dat het vanuit veiligheidsoverwegingen (windgolven) wenselijk wordt geacht om de havenwand te verstevigen door een nieuwe dam aan te leggen in aansluiting op de westelijke havendam.

Tevens geeft het onderzoek aan dat de ontwikkeling van de jachthaven (in relatie tot de beroepsvaart) valt onder de categorie: afwijzen van een havenontwikkeling op grond van nautische kenmerken tenzij door maatregelen de negatieve effecten gemitigeerd kunnen worden.

Sociale veiligheid

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

6.11. Beeldkwaliteit

In paragraaf 5.3. zijn enkele programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Hart Perkpolder vermeld, zoals gevarieerd woningaanbod (vrijstaand, aaneen, gestapeld), hotelaccommodatie, verkeersluwe inrichting, zicht op wonen en natuur. Deze uitgangspunten zullen verder uitgewerkt en ingevuld worden in een stedenbouwkundig ontwerp met een beeldkwaliteitsplan. Voor de gestapelde woonvormen (3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen zonder kap) zal een bouwhoogte nodig zijn (circa 16 meter) die afwijkt van de in het Omgevingsplan opgenomen norm van 12 meter bouwhoogte buiten de bebouwde kom. Ook wordt rekening gehouden met het versterken en benadrukken van de bebouwingsstructuur op het Hart van Perkpolder door het aanbrengen van een hoogte-accent ("landmark") in het te realiseren hotel. In het navolgende is een onderbouwing gegeven van deze voor het Hart Perkpolder beoogde bouwhoogte en hoogte-accent.

Bouwhoogte in relatie tot de omgeving

De in hoofdstuk 5 beschreven ontwikkeling van het plangebied Perkpolder en omgeving is ambitieus. Gebiedsspecifieke oplossingen in relatie met het water en het landschap worden nastreefd. Het is een omvangrijk project dat veel verder strekt dan het veerplein. De gehele Perkpolder met aangrenzende polders worden in het project betrokken en ontwikkeld voor wonen, recreatie en natuur. In het grootschalige rustige landschap aan de zuidkant van de Westerschelde tussen het Land van Saeftinge en Terneuzen wordt de Gebiedsontwikkeling Perkpolder de enige ruimtelijke ingreep van betekenis. De cluster van het Hart van Perkpolder vormt hierin het ruimtelijke en bebouwde zwaartepunt. Een markering binnen deze ontwikkeling en dan binnen het Hart van Perkpolder is gerechtvaardigd.

Zowel functioneel als landschappelijk is er voldoende aanleiding voor een landmark van dit gebied in zijn omgeving. Er is voldoende kritische massa voor een verticaal accent, dat een oriëntatiepunt zal vormen voor de watersporter op de Westerschelde en de recreant of bewoner in het polderlandschap. Een dergelijk element roept associaties op met kerktorens, walradar- en watertorens,

De hoogtemaat voor een hoogte-accent blijft arbitrair. Wil het op ruime afstand waarneembaar blijven dan is een hoogte tot circa 30 meter een logische keuze. De rankheid is gewaarborgd door de beperking van het maximale bebouwingsoppervlak tot circa 50 m².

De maximale hoogtes van de gestapelde woonbebouwing van 12 meter plat of maximaal 16 meter met kap gaan uit van appartementengebouwen in 4 lagen. Een kap geeft een meer landelijke uitstraling maar schroeft daardoor ook de bebouwingshoogte op. Landschappelijk heeft deze grotere hoogte niet de voorkeur. In de regeling is de mogelijkheid van een kap opgenomen.

De hoge bebouwing van hotel en appartementengebouwen wordt in beginsel geconcentreerd aan de noordrand van het gebied bij de jachthaven. Uitzichtmogelijkheden op de Westerschelde zijn mede bepalend voor deze woonvorm. De bebouwing zal geen harde compacte massa worden. Grondgebonden woningen beslaan het merendeel van het gebied. Door dergelijke elementen zoals de masten van de zeilboten, het groen en de laagbouw wordt het beeld van de gestapelde bouwblokken naar de omgeving op grotere afstand gefilterd.

Het maximale ruimtelijk effect van de hogere bebouwing wordt begrensd door het aantal appartementen. Uitgaande van maximaal 25% van 250 woningen in 4 lagen geeft een maximale frontlengte van 16 wooneenheden. Bij een appartementbreedte van 10 – 12 meter blijft deze lengte onder de 200 meter. Uitgaande van twee gebouwen volstaat de beschikbare lengte van 250 meter aan de noordrand naast de hotellocatie voor een goede invulling met 25 meter groene tussenruimte. Bij een meer gefragmenteerde invulling zal de wandvorming ruimtelijk tot meer spreiding en meer geleiding leiden.

6.12. Woningbouwprogramma

In de beoogde gebiedsontwikkeling is voorzien in de realisering van maximaal 450 woningen:

- maximaal 250 woningen in het Hart van Perkpolder;
- maximaal 200 woningen (deeltijd) in de westelijke Perkpolder.

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

In de planningslijst woningbouw 2007 tot 2017 zijn reeds 180 woningen opgenomen voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder.

Voor de resterende capaciteit van $(450-180) = 270$ woningen is thans nog geen programmatische dekking. In het kader van de overlegprocedure zullen hierover nadere oplossingen gezocht en afspraken gemaakt worden met de provincie. Van belang daarbij is de mogelijkheid om de te ontwikkelen woningbouw op het voormalig veerplein en in de Westelijke Perkpolder onder te brengen onder het in het Omgevingsplan Zeeland vermelde concept van woonparken in het landelijk gebied (zie paragraaf 3.1.) De ontwikkeling van beide gebieden sluit volledig aan op de uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkeling van een woonpark.

6.13. Economische aspecten

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

Het LEI (= Landbouwkundig Economisch Instituut) en Carthago Consultancy hebben begin 2006 een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (kengetallen MKBA) uitgevoerd om de bijdrage van het project 'integrale gebiedsontwikkeling Perkpolder' aan de regionale economische dynamiek in Zeeuws-Vlaanderen in kaart te brengen. Hierbij zijn niet alleen de directe projectmatige kosten en baten van het project berekend, maar is de totale bijdrage van het project aan de regio in een monetaire waarde uitgedrukt. In de MKBA is geconcludeerd dat autonome ontwikkeling van het plangebied leidt tot een negatief saldo van ruim € 15.6 miljoen. De beoogde gebiedsontwikkeling volgens het schetsontwerp (voorkeursalternatief) genereert een positief saldo van € 21.1 miljoen zodat het verschil tussen 'niets doen' en het schetsontwerp circa € 37 miljoen bedraagt. Met name de nieuwe woningen die zullen worden gerealiseerd, leveren een groot maatschappelijk batig saldo op.

Op basis hiervan is in de MKBA geconcludeerd dat de doelstellingen van het plan, namelijk het bieden van een nieuwe economische impuls, het verhogen van de leefbaarheid in het gebied en het uitvoeren van het natuurcompensatieproject ten gevolge van de verdieping van de Westerschelde, worden behaald.

6.14. Verevening

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

Aan de toepassing van het vereveningsprincipe voor de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal als volgt (op hoofdlijnen) invulling gegeven worden.

1. Oplossen knelpunt

Het voormalige veerplein met aansluitende infrastructuur heeft zijn functie verloren, is overbodig geworden en past niet meer in het gebied. Er is sprake van een saneringssituatie. Een ingrijpende ruimtelijke transformatie is nodig om het gebied van veerplein (en infrastructuur en havens) weer een ruimtelijke geheel met de omgeving te laten zijn. Een dergelijke ruimtelijke transformatie brengt grote investeringen met zich mee. Ingezet wordt op een integrale benadering waarbij het oplossen van het knelpunt (sanering) gecombineerd met het ruimtelijk-functioneel

integreren van het gebied in de omgeving via de combinatie natuurontwikkeling, recreatieve gebruiksmogelijkheden en wonen. Uit de in het kader van Haalbaarheidsstudie uitgevoerde marktanalyse (zie paragraaf 4.3.) is duidelijk naar voren gekomen dat het realiseren van deze gebiedsontwikkeling als één integraal totaalmodel essentieel is voor de haalbaarheid van het project en oplossen van het knelpunt.

De woningbouw op het veerplein en in de westelijke Perkpolder vormt een onlosmakelijk onderdeel van het totaalmodel en is onmisbaar voor de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

2. Omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit

Uit de invulling en beschrijving van de gebiedsontwikkeling (zie hoofdstuk 4 en 5) blijkt dat veel aandacht is besteed aan omgevingskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit (onder andere natuurontwikkeling Westelijke Perkpolder, ruimtelijke inrichting en stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het Hart Perkpolder).

In de periode tussen voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan zullen de berekeningen voor de verevening worden uitgevoerd en de resultaten daarna opgenomen worden in de plantoelichting.

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (paragraaf 7.1.).

Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan Perkpolder (hoofdstuk 7.2.) en vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven (paragraaf 7.3.).

7.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Nieuwe Wro/Bro

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

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

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

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP-2006¹⁾.

Bindende afspraken betreffen wat de **bestemmingen** aangaat, een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planvoorschriften;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Bindende afspraken met betrekking tot de **aanduidingen** gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planvoorschriften.

Bindende afspraken over de **legenda** betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

1) NB. Inmiddels is ook de nieuwe versie SVBP-2008 gereed. Echter ten tijde van het afronden van het voorontwerp in november 2007 kon deze versie nog niet toegepast worden.

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

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

7.2. Opzet van de bestemmingsregeling

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

Planvorm

De WRO biedt de keuze uit drie planvormen:

- het gedetailleerde bestemmingsplan; gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het zogenoemde globale eindplan; gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht; gebaseerd op artikel 11 WRO.

Het verschil tussen de op artikel 10 en de op artikel 11 gebaseerde plannen is dat de artikel 10-plannen meteen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning en dat de artikel 11-plannen eerst moeten worden uitgewerkt voordat bouwvergunning verleend kan worden. Artikel 10-plannen kunnen gedetailleerd of globaal zijn. De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol.

Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid.

Globale eindplannen bieden meer ontwikkelingsmogelijkheden binnen één bestemming.

Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en de gewenste strategie (regiefunctie gemeente).

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

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de plankaart zichtbaar te maken en de voorschriften zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de voorschriften (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals N voor "Natuur", WG voor "Woongebied" en V voor "Verkeer". Verder geldt het volgende:

- bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht;
- kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee
 - hetzij ter plaatse van deze aanduiding een specifieke functie wordt aangegeven, zoals R-VR(ka) waarmee verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein wordt toegestaan;

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

Opzet voorschriften

De indeling in hoofdstukken waarin de voorschriften zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

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

Op grond van de SVBP moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de voorschriften) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften;
- nadere eisen;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- specifieke gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsbepaling hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Zo kennen de voorschriften van bijvoorbeeld de bestemmingen Verkeer en Water alleen een bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften.

Opgemerkt wordt dat in de specifieke gebruiksvoorschriften geen verbod van bepaald gebruik wordt gegeven maar dat daarin bepaalde vormen van gebruik als niet toegestaan worden gekwalificeerd. Daarmee wordt duidelijk dat dergelijk gebruik niet in overeenstemming is met de gegeven bestemming. Dat gebruik is op grond van de algemene gebruiksbeepaling verboden. Voordeel van deze wijze van regelen is dat in de strafbepaling niet de overtreding van alle specifieke gebruiksvoorschriften strafbaar hoeft te worden gesteld doch dat volstaan kan worden met het strafbaar stellen van de overtreding van die algemene gebruiksbeepaling.

7.3. Regeling bestemmingen

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

Agrarisch

Daar waar in het plangebied de agrarische activiteiten gehandhaafd kunnen worden, is de primaire bestemmingsregeling van de agrarische gronden, zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord, overgenomen. De ontwikkelingsmogelijkheden die met dat plan voor de agrarische bedrijfsvoering zijn gegeven, zijn in het voorliggende plan overgenomen. Met name de regeling voor Nieuwe Economische Dragers is te beschouwen als mogelijkheid/stap in de richting van omvorming van het huidige landschap naar een afwisselend halfopen landschap.

In het gebied met de aanduiding "randzone" (ra) gelden in relatie tot het aangrenzende woon-gebied (kernen Kloosterzande en Walsoorden) beperkingen voor het oprichten van bebouwing en het planten van fruitbomen.

Het kamperen bij de boer is geregeld als een toegestaan gebruik. De regeling uit het plan Buitengebied Noord (maximaal 10 kampeermiddelen) is overgenomen. Verruiming van het aantal kampeermiddelen zal te zijner tijd plaats vinden in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied.

Bedrijf

Voor de bestaande niet-agrarische bedrijven langs de Noordstraat, die kunnen worden gehandhaafd, is eveneens de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Noord overgenomen. Deze bedrijven zijn voorzien van de bestemming Bedrijf en een op de bedrijfsvoering afgestemde aanduiding (lo) loonbedrijf, (an) aannemer).

Horeca

De twee bestaande horecabedrijven in het plangebied – Paviljoen de Perk onderaan de Zeedijk en café Rue du Nord aan de Noordstraat - zijn overeenkomstig het plan Buitengebied Noord bestemd. Toegevoegd is een aanduiding waarmee wordt bepaald tot en met welke horecacategorie het horecabedrijf uit een oogpunt van hinder die het kan veroorzaken, maximaal mag behoren. In bijlage 2 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" is deze milieuzonering beschreven. De beide horecabedrijven waarom het gaat, kunnen als paviljoen c.q. café blijven functioneren (aanduiding "horecacategorie 2" (hc2)).

De Staat van Horeca-activiteiten is in het voorliggende plan opgenomen om uit te sluiten dat zich hinderlijke horeca (met disco's e.d.) vestigt in de nieuw te realiseren horecavoorzieningen bij de veerhaven. Daartoe is de "zwarte horeca" (horecacategorie hc3) niet toegestaan.

Het in het Hart van Perkpolder voorziene hotel met restaurant, wellnessfaciliteiten en conferentie- en workshopzalen is in het plan gelokaliseerd in het noordelijk deel, tegen de zeedijk en aan de rand van de jachthaven. Het bouwperceel voor de horecabebouwing is ruim gekozen (150 x 100 meter) en mag voor 50 % worden bebouwd. Er is voorzien in een regeling die het realiseren van een hoogte-accent mogelijk maakt (voor een oppervlakte van maximaal 50 m²). Omdat de locatie van het hotel in het noordelijk deel van het Hart van Perkpolder nog niet precies vastligt, is een regeling (wijzigingsbevoegdheid) opgenomen die het mogelijk maakt om het bouwperceel te verschuiven, door de bestemming Horeca met de bestemming Woongebied-1 uit te wisselen (zie gebiedsaanduidingen).

Maatschappelijk

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

Natuur

Oostelijke Perkpolder

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

Westelijke Perkpolder

In de Westelijke Perkpolder waar in het oostelijk deel een zilt open landschap moet ontstaan, is de bestemming Natuur gegeven aan het gebied ten oosten van de Perkstraat en aan een strook van 100 meter ten westen van die straat. De bestemming Natuur hier is voorzien van de aanduiding "golfbaan" (gb). Daarmee wordt beoogd de aanleg van de golfbaan alsmede ondergeschikt recreatief medegebruik mogelijk te maken.

De strook van 100 meter ten westen van de Perkstraat is onderdeel van het overgangsgebied naar het woonpark en fungeert als bufferzone. Om dit woonpark via de Perkstraat te kunnen ontsluiten, is met de aanduiding "verkeer" (v) de aanleg van maximaal 4 ontsluitingswegen door dit gebied mogelijk gemaakt.

De in het gebied met de nieuwe bestemming Natuur aanwezige bebouwing (leegstaande boerderij Perkstraat 4 en paviljoen de Perk aan Zeedijk 1) is gehandhaafd en voorzien van respectievelijk de bestemming Maatschappelijk en de bestemming Horeca. De woning Perkstraat 3 is vanwege de ligging midden in het te ontwikkelen natuurgebied wegbestemd. Deze woning zal worden aangekocht en gesloopt.

In het gebied ter weerszijden van de Perkstraat kunnen de bestemmingen worden gewijzigd om voor het woongebied een andere ontsluiting dan via de Perkstraat te regelen en om dan – eventueel – een geheel aansluitend natuurgebied te kunnen ontwikkelen, door de Perkstraat aan het verkeer te onttrekken en de voormalige boerderij te verwijderen.

In de wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen de mogelijkheid om binnen het wijzigingsgebied de bestemmingen Woongebied-2 en Natuur onderling uit te wisselen, alsmede om ten behoeve van het strand enkele parkeerstroken mogelijk te maken.

Recreatie

Omdat zich binnen de bestemming Recreatie verschillende functionele situaties voordoen, is er voor gekozen om de bestemming te splitsen in dagrecreatie (R-DR), jachthaven (R-JH) en verblijfsrecreatie (R-VR).

Recreatie-Dagrecreatie

De bestemming R-DR is gegeven aan de westrand van het Hart van Perkpolder. In dit bouwvlak (met een oppervlakte van ruim 2.000 m²) met de aanduiding "golfbaan" is de realisering van een clubhuis ten behoeve van de golfbaan mogelijk.

Recreatie-Jachthaven

De havenkom van de veerhaven is bestemd voor Recreatie-Jachthaven. Daarmee worden een jachthaven met de daarbij behorende voorzieningen, zoals winter- en reparatievoorzieningen, havenwinkel, havencafé en havenkantoor mogelijk gemaakt.

In de voormalige veerhaven mogen ten hoogste 350 ligplaatsen met steigers e.d. worden gerealiseerd. Dit aantal kan naar 500 worden verhoogd na planwijzing ex artikel 11 WRO als de veiligheid van het scheepvaartverkeer op de Westerschelde is gewaarborgd en als mogelijke nadelige effecten op de natuur worden voorkomen. Op het havenplateau is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak opgenomen voor dienstgebouwen. De drie bestaande woningen ter plaatse zijn wegbestemd. In de haven mogen faciliteiten voor een recreatieve veerverbinding en een drivingrange ten behoeve van de golfbaan worden gerealiseerd.

Recreatie-Verblijfsrecreatie

De camping "Perkpolder" is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als boerderijcamping. In de regeling is verwerkt het in paragraaf 5.4. vermelde uitbreidings- en verbeteringsplan van de camping (27 standplaatsen en 3 chalets). De regeling is hierop afgestemd door het opnemen van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding (ka) kampeerterrein. Hiermee worden permanente en niet-permanente verblijfsrecreatieve voorzieningen alsmede bijbehorende dienstverlening en beheer en één bedrijfs- of dienstwoning mogelijk gemaakt.

Verkeer

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

Water

De hoofdwatgang langs de N60 is tot Water bestemd vanwege de functie voor de waterberging en de waterhuishouding. Ook de bestaande hoofdwatgang langs de N689 en de aan te leggen kwelsloot langs de Kalverdijk en de Doordijk zijn bestemd tot Water.

Waterstaat

In de SVBP komt in de nagenoeg limitatieve opsomming van de hoofdgroepen van bestemmingen de bestemming zeedijk niet voor. Aan de zeedijken in het voorliggende plan dient echter op grond van het belang als zeewering een daarmee overeenkomende primaire bestemming te worden gegeven. Daarom is van de mogelijkheid die de SVBP biedt gebruik gemaakt door de bestemming Waterstaat (WW) op te nemen.

Deze bestemming is gegeven aan de primaire zeedijken. Het gaat daarbij om de bestaande zeedijken en de nieuw aan te leggen zeedijken tussen het woongebied op het veerplein en de jachthaven en tussen het buitendijkse natuurgebied en het agrarisch gebied. Deze primaire dijken hebben een breedte van 70 meter. Recreatief medegebruik is mogelijk gemaakt. Op de westelijke zeedijk van de veerhaven is dat tevens het geval voor de aanleg van een hole voor de golfbaan.

Voor zover de primaire zeedijken tevens een verkeersfunctie vervullen – de N60/Hulsterweg – is deze functie mogelijk gemaakt door de aanduiding (v): verkeer.

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

Om het verlaat in de zeedijk ten zuiden van het te ontwikkelen woongebied op het veerplein te kunnen realiseren is een aanlegvergunning benodigd om de veiligheid te waarborgen. Met de aanduiding "aanlegvergunning doorlaat" (avd) is de plaats aangegeven waar door een verlaat het zeewater het westelijke deel van de Perkpolder zal kunnen instromen om daar zout (open) landschap te doen ontstaan. Ter plaatse van deze aanduiding is de bouw van een gebouwtje ten behoeve van het verlaat toegestaan.

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

Wonen

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

De individuele recreatiewoningen hebben de aanduiding "verblijfsrecreatie" (vr) om die functie aan te geven. Ook hier is het aantal vastgelegd met een aanduiding.

Woongebied

Voor de ontwikkeling van de beoogde woongebieden op het veerplein en in de Westelijke Perkpolder zijn de betreffende gronden globaal bestemd voor Woongebied (WG). Hiermee wordt wonen met de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies mogelijk.

Omdat tussen de beoogde woongebieden de stedenbouwkundige situatie sterk verschilt, is er voor gekozen om de bestemming Woongebied te splitsen in Woongebied-1 (WG-1) voor het Hart van de Perkpolder en Woongebied-2 (WG-2) voor de Westelijke Perkpolder.

Woongebied-1 (Hart van Perkpolder)

Het woongebied op het voormalige veerplein heeft de bestemming Woongebied-1 gekregen. De begrenzing van het bestemmingsvlak loopt aan noord- en oostzijde langs de nieuwe zeewering. Aan de westzijde is de voormalige zeedijk bij het woongebied getrokken.

De globale regeling voor dit woongebied gaat uit van ten hoogste 200 woningen met de mogelijkheid om via wijzigingsbevoegdheid dit aantal te vergroten naar 250. De woningen mogen vrijstaand, aaneen, of gestapeld worden gebouwd. De mogelijkheid voor gestapelde woningen is beperkt tot 25% van het totaal aantal te bouwen woningen. Bebouwing blijft aan de zijde van

de oostelijke Perkpolder ten minste 20 meter uit de grens van het bestemmingsvlak (bufferzone voor de toekomstige natuurontwikkeling). De goothoogte voor de niet-gestapelde woonvormen wordt ten hoogste 7 meter ten opzichte van het nieuwe maaiveld, dat overeen komt met 10 meter + NAP. Voor de gestapelde woonvorm wordt uitgegaan van een goothoogte van 12 meter. Zoals hiervoor onder Horeca is opgemerkt, is een regeling opgenomen waardoor de bestemming Horeca (ten behoeve van de hotelaccommodatie) kan worden uitgewisseld met de bestemming Woongebied-1.

Woongebied-2 (Westelijke Perkpolder)

Het gebied in de Westelijke Perkpolder waar het woonpark voor deeltijdwonen is gedacht, is bestemd tot Woongebied-2. Hier kunnen maximaal 200 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, met een goot- of boeibordhoogte van ten hoogste 6 meter, op kavels met een oppervlakte tot 500 m² met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 40% van het bouwperceel.

Gebiedsaanduidingen

Aanduiding wijzigingsbevoegdheid halfopen landschap

Ten zuiden van de Kalverdijk en ten westen van de N60 zijn de tussen de wegen gelegen gebieden met de bestemming Agrarisch gearceerd om daarmee aan te duiden dat daar het huidige grootschalige open landschap kan worden omgevormd naar een afwisselend halfopen landschap. Het college van burgemeester en wethouders krijgt de bevoegdheid om de bestemming Agrarisch zodanig te wijzigen dat de bouw van in totaal 50 woningen in hoogstens 8 woonclusters kan worden toegestaan. Daarbij moet het college de volgende voorwaarden in acht nemen:

- uit een landschapsplan per cluster moet blijken dat een en ander bijdraagt aan de realisering van het halfopen landschap; daarbij zal de landschapsdeskundige adviseren;
- een cluster bestaat uit minstens 5 en hoogstens 10 woningen in een landschappelijk ingericht en beplant gebied;
- de onderlinge afstand van de clusters moet 200 meter zijn;
- de cluster wordt door één gezamenlijke weg ontsloten op het bestaande wegennet;
- een woning mag worden gebouwd op een huiskavel van ten minste 650 m²;
- rondom deze huiskavels moet per kavel ten minste 4.000 m² landschappelijk te worden ingericht en beplant;
- de onderlinge afstand van de huiskavels in een cluster is hoogstens 25 meter.

Aanduiding wijzigingsbevoegdheid golfbaan

Het gebied ten zuiden van de Kalverdijk en tussen de N60 en de Noordstraat is gearceerd om de (verdere) aanleg van een golfbaan mogelijk te maken. Het college krijgt de bevoegdheid om de ter plaatse geldende bestemmingen zodanig te wijzigen dat de aanleg van (een gedeelte van) een golfbaan kan worden toegestaan onder voorwaarde dat die golfbaan onderdeel uitmaakt van de golfbaan ten noorden van de Kalverdijk.

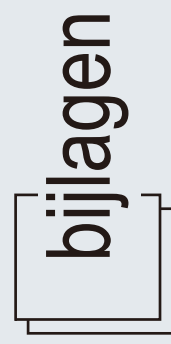
Aanduiding wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging

Zoals hiervoor onder Horeca en Woongebied-1 is opgemerkt, is een regeling opgenomen waardoor binnen het gearceerde gebied van het voormalige veerplein de bestemming Horeca kan worden uitgewisseld met de bestemming Woongebied-1.

Aanduiding zone ex artikel 53 Wgh

Binnen deze met de arcering aangeduide zone industrielawaai is de vestiging van nieuwe gevoelige functies, zoals wonen, uitgesloten.

8. Resultaten inspraak, overleg, adviezen (voorontwerpbestemmingsplan en MER) (p.m.) 55



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

1

4.4. Grondwater

4.4.1. Algemeen

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

4.4.2. Grondwaterstanden en grondwaterstroming

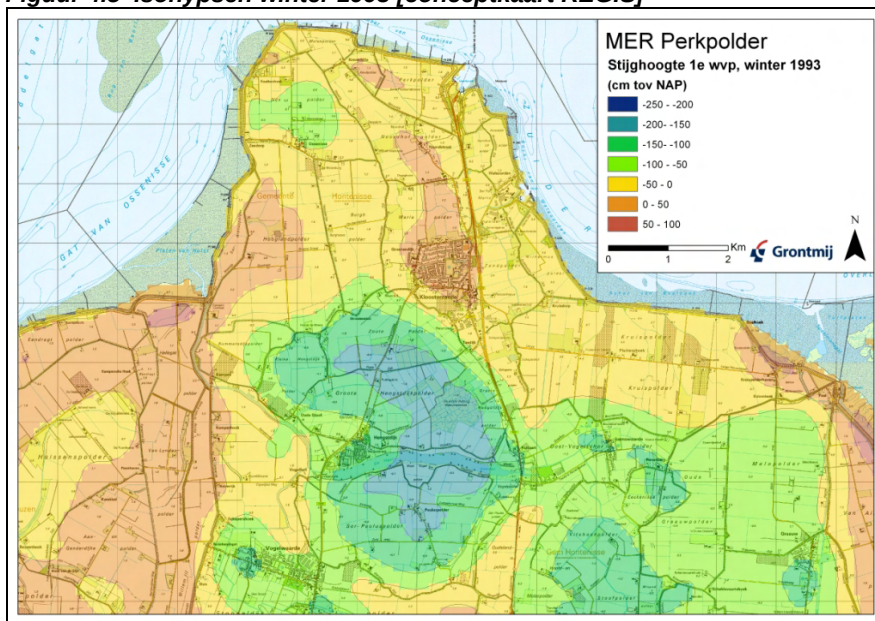
Zoals al beschreven bij de bodemopbouw geldt voor vrijwel het gehele plangebied grondwatertrap VI. Bij grondwatertrap VI bevindt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich tussen de 0,40 m en 0,80 m beneden maaiveld; de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich dieper dan 1,20 m beneden maaiveld.

In het plangebied staan meerdere peilbuizen die de stijghoogte in het eerste watervoerende pakket meten. Van de peilbuis die gelegen is op een afstand van circa 400 m ten noorden van Kloosterzande is de tijd-stijghoogte reeks opgevraagd bij NITG-TNO. Hieruit is afgeleid dat de gemiddelde stijghoogte NAP -0,75 m is. Door de Provincie Zeeland zijn concept-kaarten van REGIS (NITG-TNO) aangeleverd (zie figuur 4.5).

Uit de isohypsenkaart (winter 1993) komt naar voren dat de grondwaterstroming vanaf de randen aan de Westerschelde gericht is naar de kreek De Vogel en de Graauwse Kreek. Deze krekken hebben een drainerende werking op het grondwater.

De kreek De Vogel is gelegen ten zuiden van Kloosterzande op een afstand van circa 5,5 km van het plangebied. De Graauwse Kreek is ten oosten van het plangebied gelegen nabij het dorp Graauw op een afstand van circa 7 km van het dorp Kloosterzande.

Figuur 4.5 Isohypsen winter 1993 [conceptkaart REGIS]



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

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

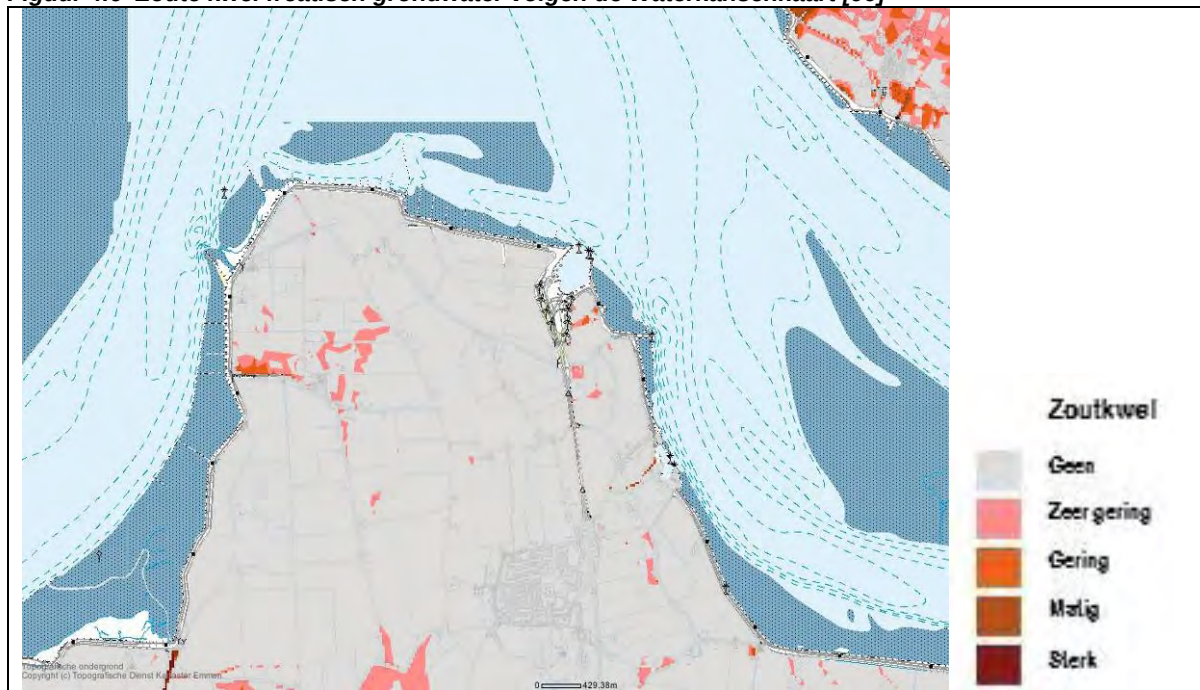
4.4.3. Kwel en infiltratie

Kwel

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

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

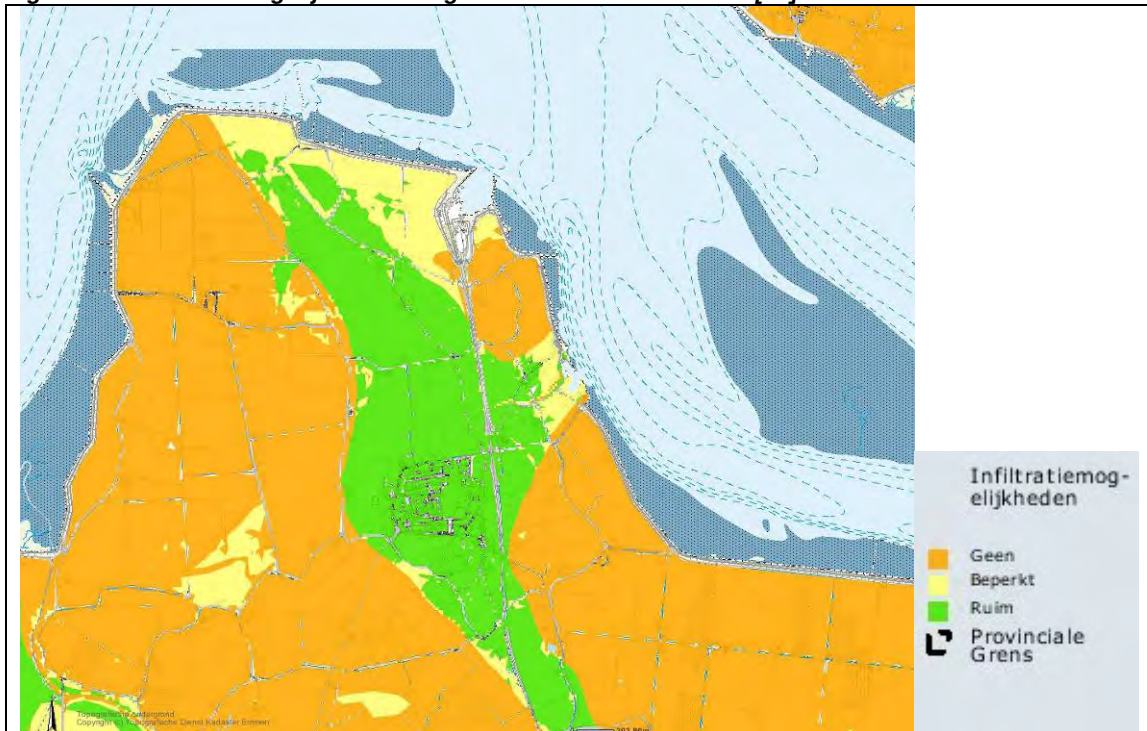
Figuur 4.6 Zoute kwel freatisch grondwater volgen de Waterkansenkaart [99]



Infiltratie

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

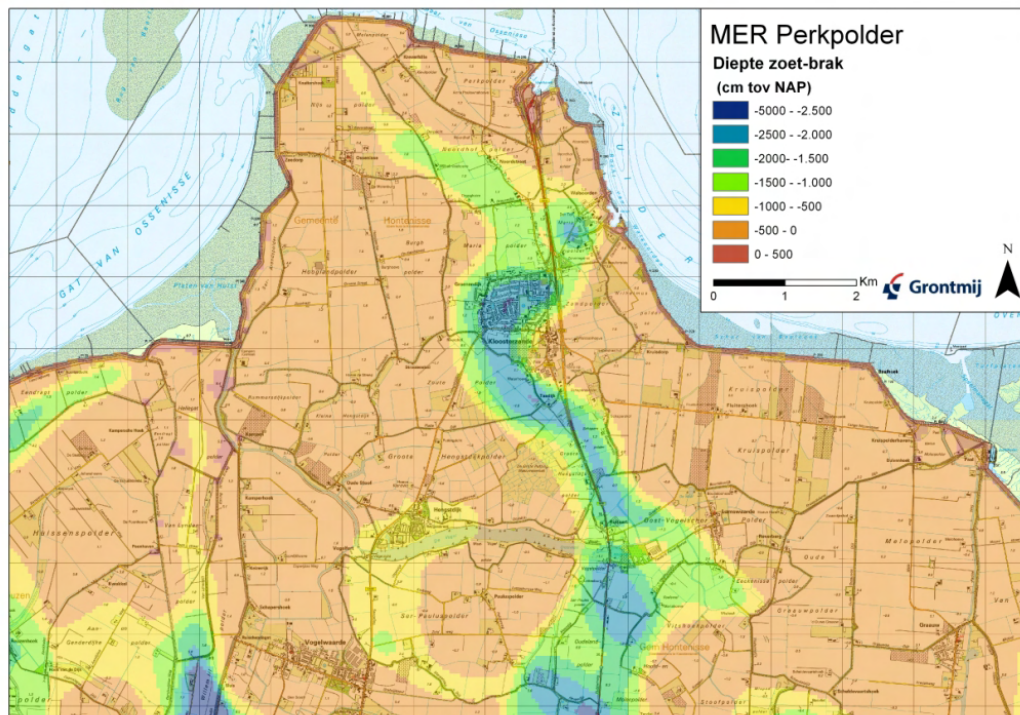
Figuur 4.6 Infiltratiemogelijkheden volgens de Waterkansenkaart [99]



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

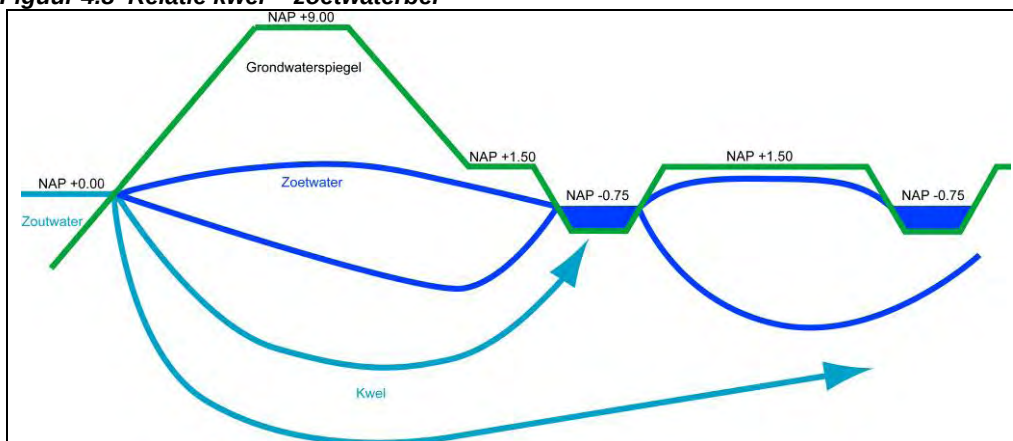
Uit figuur 4.7 blijkt dat ter plaatse van de kreekrug bij Kloosterzande de diepte van het zoet-brak grensvlak oploopt tot meer dan NAP -20,0 m. In het resterende gedeelte van het plangebied bevindt de diepte van het zoet-brak grensvlak zich tussen NAP 0,00 tot NAP -0,50 m. De maaiveldhoogte varieert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

Figuur 4.7 Diepteligging zoet-brak grensvlak, conceptkaart REGIS



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

Figuur 4.8 Relatie kwel - zoetwaterbel



4.4.4. Waterkansenkaarten Omgevingsplan

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

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

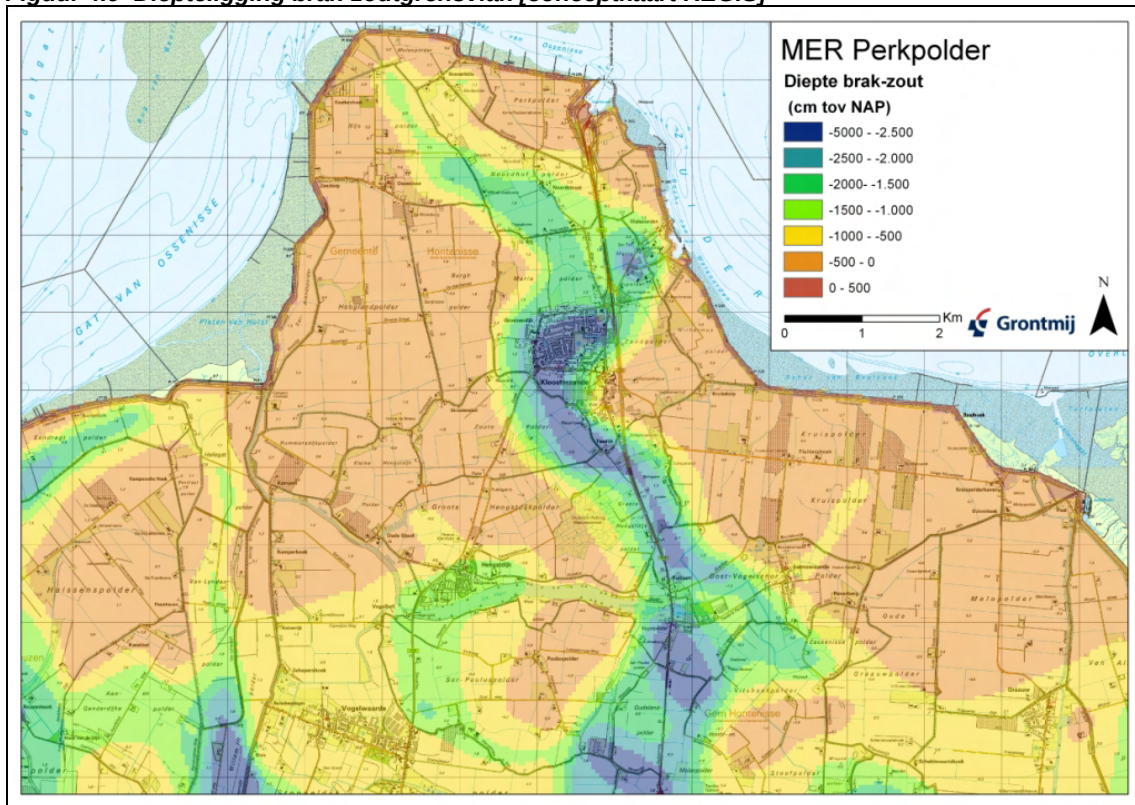
- Het gebied ten noorden van Kloosterzande is volgens de waterkansenkaart zeer geschikt voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ten westen van de veerhaven is geschikt voor stedelijke uitbreiding en de rest van het gebied minder geschikt. De beoordeling van de geschiktheid voor stedelijk uitbreiding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

4.4.5. Grondwaterkwaliteit

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

In figuur 4.9 staat de diepte van het brak-zout grensvlak weergegeven.

Figuur 4.9 Diepteligging brak-zoutgrensvlak [conceptkaart REGIS]



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

4.5. Oppervlaktewater

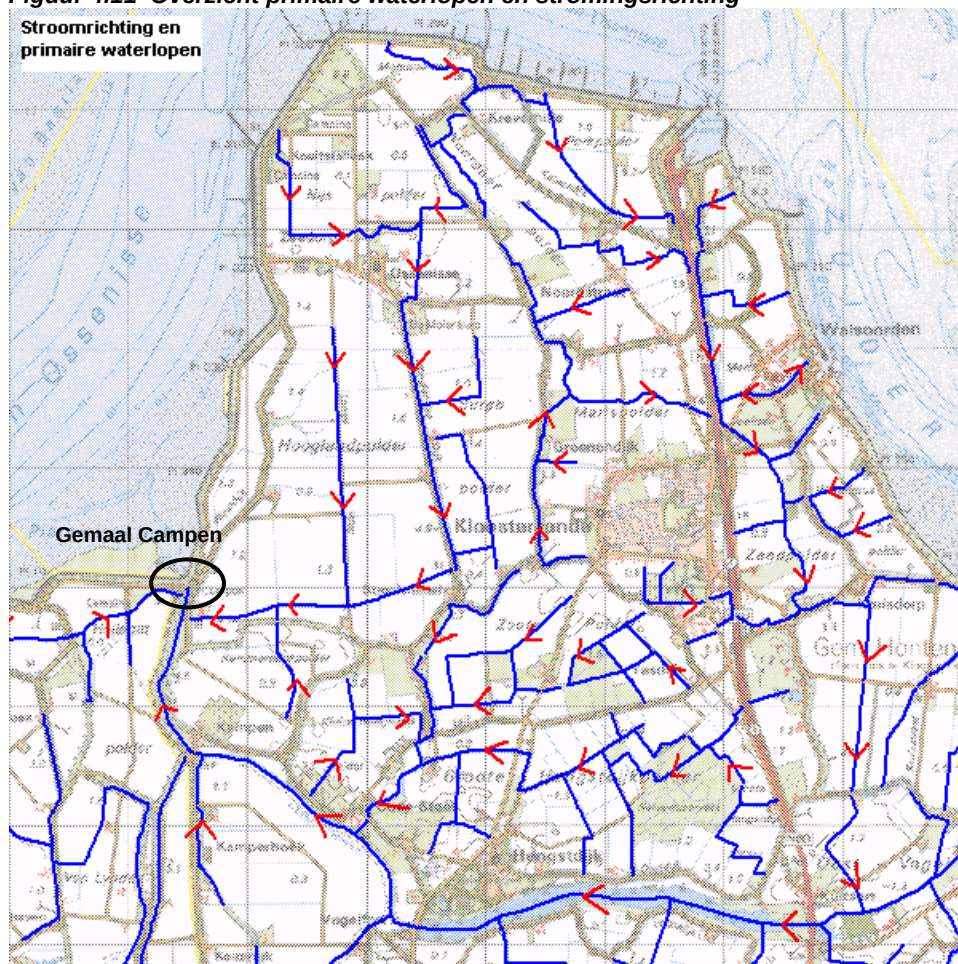
4.5.1. Waterlopen en peilbeheer

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

Een overzicht van de primaire waterlopen in de Kop van Hulst, en de stromingsrichtingen van dit oppervlaktewater, is weergegeven in figuur 4.11.

Het oppervlaktewater wordt afgevoerd naar het poldergemaal Campen, gelegen 4 kilometer ten westen van Kloosterzande. Bij hoge afvoer wordt incidenteel ook water afgevoerd via het uitwateringssluisje bij Walsoorden.

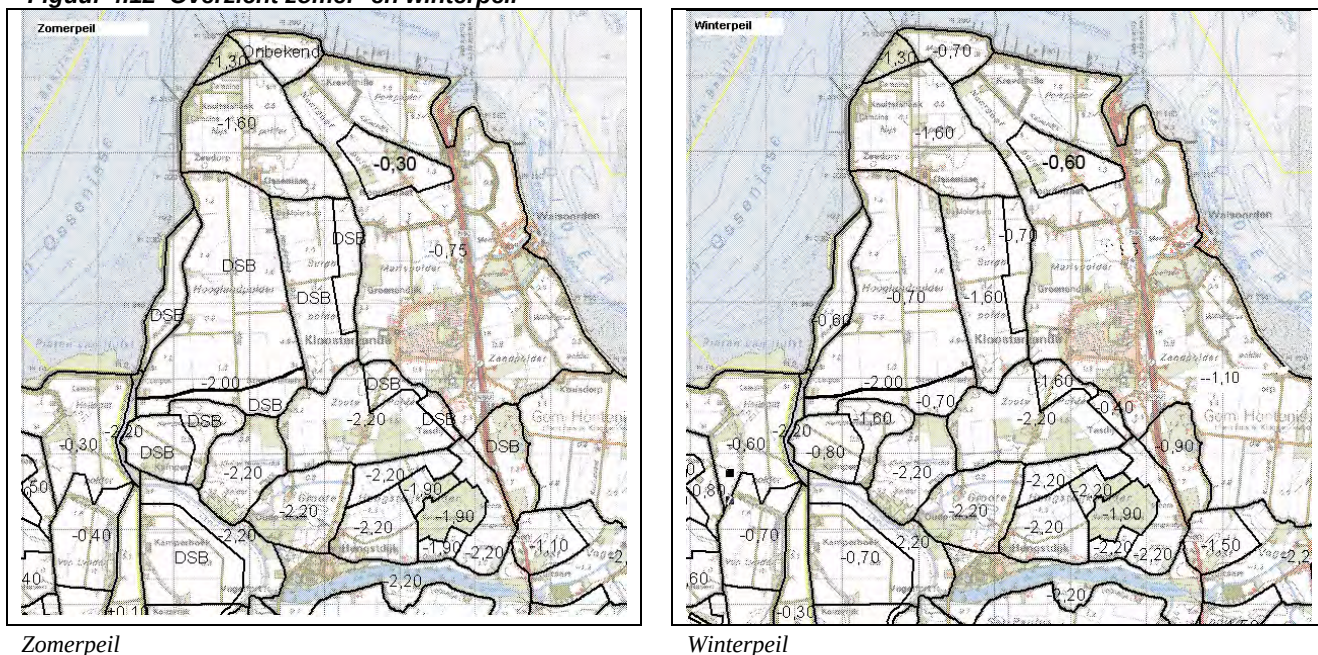
Figuur 4.11 Overzicht primaire waterlopen en stromingsrichting



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

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

Figuur 4.12 Overzicht zomer- en winterpeil



4.5.2. Oppervlaktewaterkwaliteit

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

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

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

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

De hoge nutriëntengehalten kunnen worden verklaard door verschillende factoren:

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

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

6.4. Grondwater

6.4.1. Beoordelingscriteria

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

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

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

6.4.2. Beïnvloeding grondwaterstand

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

Westelijke Perkpolder

In de Westelijke Perkpolder wordt uitgegaan van realisatie van nieuwe binnendijkse zilte natuur (ca. 35 ha), al dan niet met behulp van inlaat van zout water uit de Westerschelde. Hiervoor is aanleg van een doorlaatmiddel in de primaire waterkering aan de oostkant van de polder nodig. Als gevolg van de waterinlaat zal het oppervlaktewaterpeil stijgen. Dit heeft directe gevolgen voor de grondwaterstand in deze polder, die eveneens omhoog zal gaan. De omvang van de stijging hangt af van het getij dat te zijner tijd zal worden geïntroduceerd. Om daarin meer inzicht te krijgen zijn in een hydrologisch modelstudie [134] vier scenario's beschouwd, waarbij gekeken is naar de effecten van de invloed van de omvang van het doorlaatwerk op de getijdenslag in de Westelijke Perkpolder en de daarmee samenhangende natuurontwikkeling. In de scenario's zijn getijdenslagen variërend tussen 0,22 m en 2,5 m beschouwd. Er is nog geen keuze gemaakt omtrent de definitieve getijdenslag.

In de variant zonder inlaat van zout water in de Westelijke Perkpolder wordt eveneens uitgegaan van het opzetten van het huidige oppervlaktewaterpeil. Dit heeft tevens consequenties voor de grondwaterstand, die hierdoor eveneens zal stijgen.

Indien bestaande woningen in de Westelijke Perkpolder gehandhaafd blijven, zijn aanvullende beschermende maatregelen nodig om de vereiste ontwateringsdiepte, drooglegging en bescherming tegen een hogere waterstand te garanderen.

Voor wat betreft de toekomstige bebouwing in de Westelijke Perkpolder zal rekening worden gehouden met een ontwateringsdiepte (= hoogteverschil tussen bouwpeil en freatische grondwaterstand) van minimaal 0,70 m die maximaal 1 keer per jaar mag voorkomen en een drooglegging (= hoogteverschil tussen het bouwpeil en het maatgevende oppervlaktewaterpeil) van minimaal 1,20 m (bron: Waterschap Zeeuws-Vlaanderen).

Oostelijke Perkpolder

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

ning in de bestaande primaire waterkering langs de oostzijde van deze polders komt het gebied in directe verbinding te staan met de Westerschelde. Hierdoor stijgt ook de grondwaterstand.

Twee woningen in de Noordhofpolder (Noorddijksedijk 1, Parallelweg 4) moeten voor de natuurontwikkeling verdwijnen, aangezien het toekomstige waterpeil in het buitendijkse natuurgebied onder directe invloed van eb en vloed komt te staan. Het toekomstige gemiddelde waterpeil in het buitendijkse natuurgebied zal hoger zijn dan het huidige polderpeil. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de grondwaterstand plaatselijk opgestuwd zal worden, hetgeen weer van invloed is op de grondwaterstroming en de zoute kwel ter plaatse.

In de modelstudie is voor de bepaling van de effecten op aangrenzende landbouwgronden uitgegaan van een toekomstig waterpeil in de Oostelijke Perkpolder van NAP +0,50 m. Uit berekeningen blijkt dat de kwelintensiteit in een zone van circa 300 m zal toenemen indien geen mitigerende maatregelen worden getroffen.

Hart van Perkpolder

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

Golfterrein

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

6.4.3. Beïnvloeding grondwaterstroming, kwel en infiltratie

In de modelstudie [134] is voor de bepaling van de effecten voor de grondwaterstroming en de kwelstromen in het plangebied, zowel voor de binnendijkse natuur (Westelijke Perkpolder) als voor het buitendijkse natuurgebied (Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder, Noorddijkpolder), uitgegaan van een toekomstig oppervlaktewaterpeil van NAP +0,50 m.

Uit de uitgevoerde berekeningen komt naar voren dat de kwelintensiteit rondom beide natuurgebieden in een strook met een breedte van circa 300 m zal toenemen indien er geen aanvullende mitigerende maatregelen worden getroffen.

Westelijke Perkpolder

In de Westelijke Perkpolder kan deze toename van de kwel worden beschouwd als een verschuiving van de huidige kwel langs de Zeedijk. Omdat hier in de huidige situatie geen problemen zijn met brakke kwel in de wortelzone van de landbouwgewassen, mag worden verwacht dat dit ook na de herinrichting van de Westelijke Perkpolder niet het geval zal zijn. De extra kwel zal direct in het oppervlaktewater uit treden.

Het uitgangspunt bij de binnendijkse natuurontwikkeling is dan ook dat deze geen negatieve invloed mag hebben op de verzilting. Met de aanleg van een nieuwe kwelsloot ten zuiden en westen van de Westelijke Perkpolder kan de beïnvloeding van aangrenzende landbouwgronden door zoute kwel worden tegengegaan. Een dergelijke kwelsloot moet worden aangelegd. Op twee plaatsen langs de Doordijk (westelijke dijk van de Westelijke Perkpolder) is bestaande bebouwing aanwezig. Hier kan wellicht gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande sloot achter het erf. Anders kan een drain voorlangs worden gelegd [134].

Bij de variant zonder inlaat van zout water in de Westelijke Perkpolder is eveneens sprake van een hoger waterpeil. Door het opzetten van het oppervlaktewaterpeil wordt de invloed van zoute kwel minder (meer tegendruk). Dit houdt echter niet direct in dat ook in de aangrenzende polders de invloed van de zoute kwel afneemt. In vergelijking met de variant met inlaat is de in-

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

Oostelijke Perkpolder

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

Golfterrein (halfopen landschap)

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

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

6.4.4. Beïnvloeding zoetwatervoorraad

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

Uit de hydrologische modelstudie [134] blijkt dat de kern van de zoetwaterlens intact blijft. De kern hangt namelijk samen met het voedingsgebied van het zoete watersysteem, een kreekrug ter hoogte van Kloosterzande, waar sprake is van infiltratie.

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

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

baar dient te zijn. Middels nader onderzoek moet worden nagegaan wat hiervoor de beste optie is.

6.4.5. Beïnvloeding grondwaterkwaliteit

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

Toename chloridegehalte

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

Beïnvloeding waterkwaliteit landbouwgronden

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

Beïnvloeding zoetwaterlens

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

Toepassen meststoffen en bestrijdingsmiddelen

In de huidige situatie hebben de polders in het plangebied een overwegend agrarische functie, waarbij sprake is van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. Restanten van meststoffen en bestrijdingsmiddelen kunnen zich ophopen in de bodem en het grondwater.

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

Materiaalgebruik

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

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

6.4.6. Samenvatting effecten

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

Tabel 6.4-a Beoordeling van effecten zonder mitigerende maatregelen

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

Tabel 6.4-b Beoordeling van effecten met mitigerende maatregelen

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

6.5. Oppervlaktewater

6.5.1. Beoordelingscriteria

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

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

6.5.2. Wijziging van het waterpeil

Westelijke Perkpolder

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

Oostelijke Perkpolder

In de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder wordt buitendijkse natuur gerealiseerd. Het toekomstige waterpeil in dit buitendijkse natuurgebied komt dan onder directe invloed van eb en vloed te staan en zal gemiddeld hoger zijn dan het huidige polderpeil. In de toekomstige situatie staat dit gebied (75 ha) in directe verbinding met de Westerschelde en is er dus geen sprake meer van waterafvoer via het bestaande gemaal van Campen.

Het zuidelijke deel van de Noorddijkpolder hoort niet tot het nieuwe buitendijkse natuurgebied. Hier zal het waterpeil gelijk blijven en zal de waterafvoer moeten worden aangepast.

In de landbouwpolders die grenzen aan de nieuwe binnen- en buitendijkse natuurgebieden (Westelijke Perkpolder, respectievelijk Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder) en aan de toekomstige natuurgolfbaan binnen het plangebied (Westelijke Perkpolder, Half-open landschap) blijft het huidige polderpeil ongewijzigd gehandhaafd.

6.5.3. Beïnvloeding water aan- en afvoer

Westelijke Perkpolder

De huidige waterafvoer van de Westelijke Perkpolder vindt plaats via de primaire waterloop die door deze polder loopt. De Molenpolder en de Kievitpolder wateren eveneens af via de Westelijke Perkpolder. Door middel van het gemaal Campen wordt het polderwater op de Westerschelde geloosd. Gezien het toekomstige hogere polderpeil in de Westelijke Perkpolder ligt het voor de hand om het water uit de Molenpolder en Kievitpolder in de toekomst om te leiden via een nieuwe kwelsloot langs de rand van de Westelijke Perkpolder. Op deze manier blijft de afvoer voor de landbouwpolders gegarandeerd en kan in de Westelijke Perkpolder een zilt(er) watermilieu ontstaan. Op deze manier blijft de afvoer voor de landbouwpolders gegarandeerd.

Bij de variant zonder inlaat van buitenwater in de Westelijke Perkpolder gelden dezelfde voorwaarden voor de afwatering van de aangrenzende landbouwpolders als bij de variant met inlaat. Of de bestaande afwateringssituatie blijft gehandhaafd (eventueel met aanvullende voorziening), of de afwatering van de Molenpolder en Kievitpolder wordt omgeleid.

Oostelijke Perkpolder

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

6.5.4. Wijziging waterlopen

Westelijke Perkpolder

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

Oostelijke Perkpolder

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

Hart van Perkpolder

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

Realisering van een jachthaven in de voormalige veerhaven heeft geen invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het plangebied.

Golfterrein

In de huidige situatie is in het gebied ten westen van de N60 en ten oosten van de Noordstraat, waar is voorzien in de aanleg van een deel van de nieuwe golfbaan, een primaire waterloop gelegen die zorg draagt voor afwatering van de Noordhofpolder. Afhankelijk van de inrichting van de golfbaan kan deze waterloop ingepast worden. Bij de inrichting van de golfbaan dient tevens rekening te worden gehouden met de beschermingszone langs de Kalverdijk (keur Waterkeringen). In overleg met het waterschap zal worden beoordeeld op welke wijze de benodigde ingrepen in deze zone kunnen worden uitgevoerd. Voor het noordelijk deel van de golfbaan is de nieuwe inrichting van de Westelijke Perkpolder maatgevend.

Ook bij ontwikkeling van het halfopen landschap aan weerszijden van de Noordstraat zullen wellicht aanpassingen aan bestaande waterlopen plaatsvinden. De afvoer naar het poldergemaal Campen blijft echter gehandhaafd. Uitgangspunt is dat de afwatering niet in gevaar komt. Ook hier geldt dat wijzigingen in waterlopen in overleg met de waterbeheerder zullen plaatsvinden.

6.5.5. Dimensionering watersysteem

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

In de uitgevoerde modelstudie is tevens gekeken naar de benodigde afmetingen van het doorlaatwerk in relatie tot de gewenste natuurontwikkeling in de Westelijke Perkpolder. Daartoe zijn

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

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

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

6.5.6. Beïnvloeding van de oppervlaktewaterkwaliteit

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

Samenhang waterkwaliteit Westerschelde

De waterkwaliteit van de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder wordt in de toekomstige situatie met name bepaald door de waterkwaliteit van de Westerschelde. Door de directe verbinding tussen het buitendijkse natuurgebied en de Westerschelde is de waterkwaliteit in beide gebiedsdelen gelijk. Bij eventuele calamiteiten op de Westerschelde is dus sprake van directe doorwerking in het buitendijkse natuurgebied. Afhankelijk van de aard van een eventuele verontreiniging kan dit gevolgen hebben voor de buitendijkse natuur.

De beëindiging van het huidige landbouwkundige gebruik, zowel in de Oostelijke Perkpolder, Noordhofpolder en Noorddijkpolder als in de Westelijke Perkpolder (met en zonder inlaat), is gunstig voor de waterkwaliteit, aangezien hierdoor het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen vrijwel volledig wordt beëindigd (uitgezonderd greens en tees op de golfbaan). Dit betekent tevens dat ongewenste uitspoeling van deze stoffen naar het oppervlaktewater van de Westerschelde (op termijn) zal stoppen. Een specifiek aandachtspunt voor de nieuwe natuurgebieden is de relatie tussen de toekomstige waterkwaliteit en de aard van de gewenste natuur.

Beëindiging landbouwkundig gebruik

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

De beëindiging van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen (uitgezonderd greens en tees op de golfbaan) is positief voor de waterkwaliteit in het gebied.

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

Verwerking afvalwater

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

Materiaalgebruik

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

Gebruik jachthaven

Aanleg van de jachthaven heeft op zich geen wezenlijke invloed op de waterkwaliteit in de omgeving, aangezien het daarbij om een tijdelijke situatie gaat en om kleine hoeveelheden van mogelijk verontreinigende stoffen (bouwstoffen, morsingen, lekkages).

Het gebruik van de jachthaven kan wel verontreiniging met zich meebrengen in de vorm van lozingen van afvalwater, het schoonmaken, verven en repareren van boten op de wal en in het water en het bezinken van antifouling. Met name tributyltin (TBT)-houdende antifouling levert veel vervuiling op, maar ook koperhoudende antifouling bevatten verschillende biociden. Het gebruik van TBT-houdende antifouling is in de pleziervaart inmiddels verboden. Uit metingen blijkt dat er ook bijna geen schuurstof meer vrijkomt van met TBT-houdende antifouling behandelde pleziervaartuigen. In de beroepsscheepvaart is toepassing van dit materiaal nog wel gebruikelijk. Op Nederlandse schepen mag het thans niet meer worden aangebracht. Op dit moment is het voornamelijk koperhoudende AF die problemen oplevert voor de waterkwaliteit.

Als er werkzaamheden aan boten plaatsvinden en de antifouling via het afstromend hemelwater of via de wind in het oppervlaktewater terecht komt, zal dit uiteindelijk bezinken op de bodem van de jachthaven, die hierdoor verontreinigd raakt. Een deel van deze stoffen kan in de Westerschelde terecht komen, maar het grootste deel zal zich naar verwachting ophopen in het sediment in de jachthaven. Dit sediment kan door middel van baggeren worden verwijderd, maar verwerking daarvan is zeer kostbaar. De hoeveelheid antifouling die vanuit de jachthaven in Perkpolder in de Westerschelde terecht komt heeft geen wezenlijk effect op het watersysteem van de Westerschelde, aangezien deze hoeveelheid slechts een fractie is van het totaal omdat het aandeel recreatievaart op de Westerschelde zeer beperkt is. Koper is in regionaal opzicht echter wel een probleemstof. Jaarlijks komen nog steeds grote hoeveelheden van onder meer deze stoffen in de Westerschelde terecht, als gevolg van het scheepvaartverkeer van en naar Antwerpen. Er zal een monitoring- en beheersplan voor de jachthaven worden opgesteld om te voorkomen dat bezonken verontreinigende stoffen (antifouling) via de haven in het watersysteem van de Westerschelde terecht komen.

De pleziervaart zelf zorgt ook voor vervuiling van het oppervlaktewater door het lozen van afvalwater. Met name in jachthavens wordt veel afvalwater geloosd. Vanaf 2009 mag geen toiletwater meer worden geloosd. Dit leidt ertoe dat steeds meer schepen een vuilwatertank aan

boord zullen hebben. Bovendien dient elke jachthaven met meer dan 50 ligplaatsen over een vuilwaterloosstelsel te beschikken. Uiteraard zal de nieuwe jachthaven in Perkpolder worden uitgerust met een havenontvangstinstallatie met onder andere een inzamelstation voor 'zwart water' (is het toiletwater dat wordt opgevangen in de vuilwatertank e.d.).

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

Gebruik strand

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

6.5.7. Samenvatting effecten

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

Tabel 6.5 Beoordeling van effecten

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

Bijlage 2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten ¹

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

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

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

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

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

Gehanteerde criteria

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtpriode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

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

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

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

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

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

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

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

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen 9

Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	16
Artikel 5	Horeca	17
Artikel 6	Maatschappelijk	18
Artikel 7	Natuur	19
Artikel 8	Recreatie-Dagrecreatie	20
Artikel 9	Recreatie-Jachthaven	21
Artikel 10	Recreatie-Verblijfsrecreatie	22
Artikel 11	Verkeer	23
Artikel 12	Water	24
Artikel 13	Waterstaat	25
Artikel 14	Wonen	26
Artikel 15	Woongebied-1	27
Artikel 16	Woongebied-2	28

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen 29

Artikel 17	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 18	Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen	30
Artikel 19	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	31
Artikel 20	Algemene gebruiksbe­palingen	32
Artikel 21	Nieuwe economische dragers	33
Artikel 22	Algemene vrijstellingsbepalingen	36
Artikel 23	Algemene wijzigingsbepalingen	37
Artikel 24	Algemene procedurebepalingen	38
Artikel 25	Werking wettelijke regelingen	39

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen 41

Artikel 26	Overgangsbepalingen	41
Artikel 27	Strafbepaling	42
Artikel 28	Titel	43

Bijlagen:

1. Staat van Horeca-activiteiten
2. Nieuwe Economische dragers

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1. het plan

het bestemmingsplan Perkpolder van de gemeente Hulst.

1.2. de plankaart

de kaart van het bestemmingsplan Perkpolder bestaande uit één kaartblad.

1.3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5. agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
 1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
 2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;
 5. paardenfokkerij: het fokken van paarden en het houden van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie;
 6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
 7. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
- b. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- c. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder inbegrepen, in gebouwen;
- d. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- e. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen;
- f. overige teelten van gewassen of dieren al dan niet in gebouwen.

1.6. agrarisch deskundige

de agrarische adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van de landbouw.

1.7. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.8. bedrijfsvloeroppervlakte

de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen worden of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen mestopslagruimten zoals mestkelders, en verharde oppervlakten, zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen en erfverhardingen.

1.9. bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.10. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.11. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.12. bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.13. boog- en gaaskassen

al dan niet verplaatsbare constructies overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of siergewassen.

1.14. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.15. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.16. bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.17. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19. bouwvlak

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten, zoals in de planvoorschriften bedoeld.

1.20. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21. consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.22. dagrecreatie

vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op de beleving van en / of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard dan wel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie.

1.23. drivingrange

een afslagplaats waar geoefend kan worden met de lange slagen van het golfspel.

1.24. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25. geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.26. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27. horecabedrijf

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.28. kampeerchalet

een eenvoudig gebouw zonder verdieping met een beperkte inhoud en oppervlakte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.29. kampeermiddel

een tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, voor zover deze geen bouwwerk zijn, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.30. kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1.50 meter of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.31. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.32. landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.33. landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

1.34. manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en / of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzienin-

gen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer, en dergelijke) logies- en / of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.35. mestopslagruimte

een ruimte, zijnde een gebouw of een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, zoals mestbassins en mestverzamelers, of een andere ruimte, geen bouwwerk zijnde, zoals mestbassins en mestzakken.

1.36. milieudeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

1.37. natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.38. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39. overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken zonder wanden, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas ten behoeve van de bescherming van tuinbouwgewassen tegen neerslag of zonlicht.

1.40. peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.41. permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie in:

- a. recreatiewoningen;
- b. kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt en waarbij op hetzelfde terrein een standplaats voor langer dan een zomerseizoen wordt ingenomen.

1.42. recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.43. risicovolle inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.44. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

1.45. seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte kampeermiddelen zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.46. stacaravan

een gebouw, dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.47. standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte kampeermiddelen zoals bijzettenten.

1.48. strandpaviljoen

een horecabedrijf, bestaande uit één gebouw met aansluitend één gebouwd terras en één strandterras, behorende tot categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten geen hotel of pension zijnde, primair gericht op de dagrecreatie op het strand met als nevenactiviteiten:

- a. de verhuur van strandbenodigdheden zoals strandstoelen, parasols en windschermen;
- b. strandgerelateerde detailhandel voor zover de omvang van de detailhandel in oppervlakte ondergeschikt is aan de totale oppervlakte van het strandpaviljoen tot een maximum van 25 m²;
- c. het bieden van vergaderzaal- en feestzaalaccommodaties, geen discotheek of nachtclub zijnde.

1.49. teeltondersteunende voorzieningen

boog- en gaaskassen, overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening en stellingen ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten en / of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en / of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten.

1.50. weidegang

gedurende een substantieel gedeelte van het jaar nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van de dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten wordt verzameld en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.51. zomerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.52. zone industrielawaai

de zone industrielawaai als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1. de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een gebouw verschillende goothoogten heeft, wordt voor het bepalen van de goothoogte uitgegaan van de goothoogte aan de voorgevel van het gebouw; indien zich daar geen goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt in geval van verschillende goothoogten van de laagste goothoogte uitgegaan.

2.2. de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5. de breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.7. de vloeroppervlakte van een gebouw

de bruto vloeroppervlakte, zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580.

Artikel 3 Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden activiteiten als neventak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'randzone': tevens het behoud en / of herstel van het karakter van de agrarische randzone;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat een en ander slechts is toegestaan indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is.
- b. gebouwen, overkappingen en silo's zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan, behoudens het bepaalde onder c, met dien verstande dat een bouwvlak voor ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
- c. buiten de bouwvlakken mogen worden gebouwd:
 1. schuilgelegenheden en melkstallen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bedrijf en een goot- of boeibordhoogte van ten hoogste 3 meter;
 2. schuren met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m² per bedrijf en een goot- of boeibordhoogte van ten hoogste 4 meter, uitsluitend ten behoeve van een fruitteeltbedrijf;
 3. bouwwerken, geen gebouwen en geen mestopslagruimten zijnde;
 4. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kamperen bij de boer met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bedrijf en een goot- en boeibordhoogte van ten hoogste 3 meter;
- d. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- e. de oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
- f. boog- en gaaskassen, hagelnetten en foliekassen als teeltondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde als teeltondersteunende voorziening, zijn uitsluitend toegestaan op een bouwvlak;
- g. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een mestverzamelsilo, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- h. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's bedraagt ten hoogste 5 meter respectievelijk 2.500 m³;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van glastuinbouw, intensieve tuinbouw en intensieve veeteelt in gebouwen bedraagt per bouwvlak ten hoogste, voor:

1. glastuinbouw	2.000 m ² ;
2. intensieve tuinbouw in gebouwen	2.000 m ² ;
3. intensieve veehouderij in gebouwen	500 m ² .

3.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 3.2 onder b voor de bouw van een gebouw of een silo die de grenzen van het bouwvlak overschrijdt met ten hoogste 15% van de oppervlakte van het bouwvlak en met ten hoogste 15 meter;
- b. van het bepaalde in lid 3.2 onder d voor de bouw van een tweede bedrijfswoning indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. voor overschrijding van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte tot 8 meter voor opslag van agrarische producten;

- d. voor overschrijding van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte met ten hoogste 20%;
- e. van het bepaalde in lid 3.2. onder f ten behoeve van het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boog- en tunnelkassen, regenkappen of hagelnetten, buiten agrarische bouwvlakken, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. verlening van vrijstelling is uitsluitend toegestaan:
 - a. indien dit nodig is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - b. indien de teeltondersteunende voorzieningen ten dienste staan aan een bedrijfseconomisch ondergeschikt zijn aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - c. voor teeltondersteunende voorzieningen in aansluiting op agrarische bouwvlakken, met dien verstande dat regenkappen en hagelnetten niet in aansluiting op agrarische bouwvlakken hoeven te worden gerealiseerd;
 - d. indien voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 - 1. de landschappelijke inpassing moet ervoor zorgdragen dat de teeltondersteunende voorzieningen in de winterperiode aan het zicht worden onttrokken;
 - 2. de realisering van landschappelijke inpassing wordt vooraf vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst;
 - 3. rechte strakke twee hagen bestaande uit twee rijen beplantingsstroken met regelmatige plantafstand, bestaande uit streekeigen soorten;
 - 2. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste:
 - a. boog- en tunnelkassen 3,5 meter;
 - b. regenkappen 3 meter;
 - c. hagelnetten 6 meter;
 - 3. de oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt per bedrijf ten hoogste:
 - a. boog- en tunnelkassen 1 ha;
 - b. regenkappen 3 ha;
 - c. van hagelnetten 5 ha;
 - 4. het verlenen van vrijstelling niet mag leiden tot:
 - a. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
 - b. onevenredige verstening en versnippering van de agrarische gronden;
 - c. strijdigheid met wetgeving op het gebied van bescherming van natuurwaarden;
 - d. negatieve effecten op de waterhuishouding;
- f. van het bepaalde in lid 3.2 onder g voor de bouw van een silo tot een bouwhoogte van 15 meter ter plaatse van gronden als bedoeld in lid 3.1 onder a indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- g. van de bouwhoogte als bedoeld in lid 3 onder h uitsluitend ten behoeve van de afdekking door middel van een kap;
- h. van het bepaalde in lid 3.2 onder i.3 om de genoemde bedrijfsoppervlakte van 500 m² voor intensieve veehouderij te verhogen tot ten hoogste 1.600 m², met dien verstande dat vrijstelling uitsluitend kan worden verleend indien en voor zover er nog sprake is van een neventak en aangetoond is dat deze omvang van een neventak noodzakelijk is voor continuïteit van het agrarisch bedrijf.

3.3.2. Voorwaarden

Vrijstelling wordt slechts verleend, met inachtneming van de in lid 3.3 bij een vrijstelling genoemde voorwaarden, en:

- a. indien vrijstelling noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. voor een tweede bedrijfswoning indien een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen;
- c. voorzover het een vrijstelling betreft als bedoeld in lid 3.3 onder a (in geval van een mestverzamelsilo), e, g en h en tevens gronden betreft met de aanduiding 'randzone': het bouwplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen.

3.3.3. Toetsing

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:

- a. de agrarisch deskundige omtrent de vraag of een vrijstelling betrekking heeft op een volgens dit artikel toelaatbaar bedrijf, een en ander exclusief intensieve veehouderij als neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen, en noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een vrijstelling als bedoeld in lid 3.3 onder a, b, c, en h;
- b. de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of een bouwplan ter plaatse van de aanduiding 'randzone' geen onevenredige afbreuk zal doen aan de waarden van de gronden, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een vrijstelling als bedoeld in lid 3.3 onder a en i;
- c. de milieudeskundige omtrent de vraag of een bouwplan, welke betrekking heeft op gronden met de aanduiding 'randzone' geen onevenredige afbreuk zal doen aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies en de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen, met dien verstande dat advies slechts hoeft te worden ingewonnen indien het bouwplan betrekking heeft op een vrijstelling als bedoeld in lid 3.3 onder a (in geval van een mestverzamelsilo), en h.

3.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, gelden de volgende voorschriften:

- a. het is toegestaan om maximaal 10 kampeermiddelen, gedurende de periode van 15 maart tot 31 oktober, geplaatst te hebben en / of 5 extra kampeermiddelen te plaatsen gedurende 6 weken per jaar op een bouwvlak met de bestemming Agrarisch waar daadwerkelijk een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend en met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. inzake de ligging van het bouwvlak:
 - a. de geluidsbelasting ingevolge wegverkeerslawaaï bedraagt binnen het bouwvlak niet meer dan 48 dB;
 2. inzake de situering van kampeermiddelen op een bouwvlak:
 - a. de kampeermiddelen dienen zich te bevinden binnen het bouwvlak, dan wel op een afstand van 25 meter van dit bouwvlak indien binnen het bouwvlak geen ruimte voor kampeermiddelen aanwezig is;
 - b. de afstand van een kampeermiddel tot een woning van derden bedraagt ten minste 25 meter;
- b. het is toegestaan boten en / of caravans te stallen in gebouwen op een bouwvlak met de bestemming Agrarisch waar daadwerkelijk een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen, is niet toegestaan.

3.5. Aanlegvoorschriften

3.5.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'randzone' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- b. het beplanten van gronden met fruitbomen.

3.5.2. Voorwaarden voor aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1. genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.5.3. *Uitzondering op aanlegverbod*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.2 welke het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 onder b zijn slechts toelaatbaar indien de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.5.4. *Adviesprocedure*

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

3.6. **Wijzigingsbevoegdheden**

3.6.1. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de kaart aangegeven bouwvlakken te wijzigen en / of te vergroten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens dit artikel ter plaatse toelaatbaar bedrijf en, in geval van vergroting, op een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. wijziging en / of vergroting van het bouwvlak dient – een en ander exclusief intensieve veehouderij als neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen – noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en, in geval van vergroting, aangetoond dient te zijn dat na planwijziging sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of dat toepassing noodzakelijk is ten behoeve van instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 3. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op:
 - a. mogelijkheden voor ontsluiting,
 - b. de principes van duurzaam veilig; dit betekent in ieder geval dat hierbij wegen worden ingedeeld in de volgende wegcategorieën: erftoegangswegen (wegen die toegang bieden tot de erven (huizen, bedrijven, boerderijen)), gebiedsontsluitingswegen (wegen die het verkeer verdelen en verzamelen en de erftoegangswegen en stroomwegen verbinden) en stroomwegen (wegen waarop het verkeer zich onbelemmerd tussen twee punten verplaatst);
 - c. de draagkracht, maatvoering / profilering en het beloop van de weg;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het bebouwingsvlak bedraagt per agrarisch bedrijf niet meer dan:
 1. 1,5 ha indien het een grondgebonden bedrijf betreft;
 2. 2 ha indien het een niet-grondgebonden bedrijf betreft;
- e. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is niet toelaatbaar ten behoeve van intensieve veehouderij.

3.6.2. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bebouwingspercentage*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bebouwingspercentage voor bouwvlakken te verhogen tot maximaal 100%, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking tot hebben op een volgens dit artikel toelaatbaar grondgebonden volwaardig bedrijf een en ander exclusief intensieve veehouderij als neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het verhogen van het bebouwingspercentage dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel ten behoeve van het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle gebouw of een monument.

3.6.3. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwvestiging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nieuwe bouwvlakken te projecteren ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven door aan de kaart bebouwingsvlakken toe te voegen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens dit artikel toelaatbaar grondgebonden volwaardig bedrijf een en ander exclusief intensieve veehouderij als neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen, en voorts met dien verstande dat indien een nieuw bouwvlak wordt geprojecteerd ten behoeve van het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf, zowel het bestaande als het nieuwe bedrijf volwaardig dient te zijn, exclusief intensieve veehouderij als neventak, glastuinbouw bij wijze van neventak en teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het projecteren van een bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en aangetoond dient te zijn dat na planwijziging sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. aangetoond dient te zijn dat gedurende een periode van ten minste een half jaar geen of niet tijdig vrijkomende agrarische bedrijven beschikbaar zijn en dat er geen potentiële, voormalige bedrijfslocatie beschikbaar is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van gronden met de aanduiding 'randzone'
- e. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 - 2. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven;
 - 3. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
 - 4. onevenredige schade aan infrastructuur, met name gelet op:
 - a. mogelijkheden voor ontsluiting,
 - b. de principes van duurzaam veilig; dit betekent in ieder geval dat hierbij wegen worden ingedeeld in de volgende wegcategorieën: erftoegangswegen (wegen die toegang bieden tot de erven (huizen, bedrijven, boerderijen)), gebiedsontsluitingswegen (wegen die het verkeer verdelen en verzamelen en de erftoegangswegen en stroomwegen verbinden) en stroomwegen (wegen waarop het verkeer zich onbelemmerd tussen twee punten verplaatst);
 - c. de draagkracht, maatvoering / profilering en het beloop van de weg;
- f. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 1 ha; voor een groter bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 te worden toegepast.

3.6.4. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijfsbeëindiging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen al dan niet met de aanduiding 'verblijfsrecreatie', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen wordt niet vergroot;
- b. de aanwezige goot- of boeibordhoogte van de gebouwen mag worden gewijzigd;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

3.6.5. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van aantal woningen en zorg- en woonprojecten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van een toename van het aantal woningen dan wel het bieden van mogelijkheden voor zorg- en woonzorgprojecten in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of in monumenten, met dien verstande dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient te zijn gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten;
- b. onder woonzorgprojecten worden verstaan het huisvesting en zorgverlening bieden aan bewoners met een zorgindicatie;
- c. vestiging is uitsluitend toegestaan in bestaande gebouwen, met dien verstande dat uitbreiding bij woonzorgprojecten is toegestaan indien de zorgfunctie dit vereist op voorwaarde dat uitbreiding beperkt blijft tot ten hoogste 25% van het gebouw, in een schriftelijk advies van een deskundige de noodzaak hiervan is aangetoond en de uitbreiding aansluit op de karakteristiek van het gebouw;
- d. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 5 per gebouw;
- e. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige percelen waaronder agrarische bedrijven;

2. onevenredige aantasting van infrastructuur, met name gelet op de capaciteit van de ontsluitingsweg, wat betreft de breedte en draagkracht hiervan.

3.6.6. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van halfopen landschap*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid halfopen landschap" te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Verkeer en Groen om het huidige grootschalige open landschap om te vormen naar een afwisselend halfopen landschap met clusters woningen omgeven door groen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mogen in totaal niet meer dan 50 woningen worden toegestaan;
- b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige erven;

clusters

- c. er zijn ten hoogste 8 clusters toegestaan;
- d. een cluster bestaat uit ten minste 5 en ten hoogste 10 woningen met de bestemming Wonen, omgeven door een landschappelijke inrichting en beplanting met de bestemming Groen;
- e. de onderlinge afstand tussen de clusters bedraagt ten minste 200 meter;
- f. de clusters worden met de bestemming Verkeer ontsloten op het bestaande wegennet;
- g. een woning wordt gebouwd op een huiskavel van ten minste 650 m²;
- h. de onderlinge afstand van de huiskavels in een cluster is ten hoogste 25 meter;
- i. rondom de huiskavels in een cluster moet per kavel ten minste 4.000 m² landschappelijk te worden ingericht en beplant;

wonen

- j. de goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter; de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- k. de goot- of boeibordhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- l. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- m. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m²;
- n. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 750 m³;

verkeer

- o. de cluster wordt door één gezamenlijke weg ontsloten;

groen/landschap

- p. uit een op te stellen landschapsplan per cluster dient te blijken dat het wijzigingsplan bijdraagt aan de realisering van een halfopen landschap;
- q. de voor Groen aan te wijzen gronden zijn bestemd voor beplantingen en plantsoenen met daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water;
- r. op de gronden met de bestemming Groen mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.6.7. *Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een golfbaan*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid golfbaan' te wijzigen in de bestemming Recreatie-Dagrecreatie om de aanleg van een golfbaan mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan ten behoeve van de aanleg van een golfbaan als onderdeel van de (aanleg van de) golfbaan ten noorden van de Kalverdijk ter plaatse van de gronden met de bestemming Natuur met de aanduiding 'golfbaan';
- b. uit een op te stellen landschapsplan dient te blijken dat het wijzigingsplan bijdraagt aan de realisering van een halfopen landschap;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de naburige percelen.

3.6.8. *Toetsing wijzigingsbevoegdheden*

Alvorens te beslissen omtrent vaststelling van een wijzigingsplan winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de agrarisch deskundige:
 1. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in de leden 3.6.1 en 3.6.2 omtrent de vraag of de wijziging betrekking heeft op een volgens dit artikel toelaatbaar bedrijf en de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsbeëindiging;
 2. indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in de leden 3.6.3 en 3.6.4 omtrent de vraag of de wijziging toelaatbaar is in verband met belangen van de omliggende agrarische bedrijven;
- b. de milieudeskundige, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in de leden 3.6.1, 3.6.2, 3.6.4 tot en met 3.6.7 en tevens indien de wijziging betrekking heeft op de gronden met de aanduiding 'randzone' omtrent de vraag of de wijziging ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- c. de landschapsdeskundige, indien het een wijziging betreft zoals bedoeld in lid 3.6.6 omtrent de vraag of het wijzigingsplan bijdraagt aan de realisering van het halfopen landschap.

Artikel 4 Bedrijf

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankkaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aannemer': een aannemersbedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'loonbedrijf': een loonbedrijf;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
- d. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- e. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste:
 - 1. ter plaatse van Noordstraat 4 670 m²;
 - 2. ter plaatse van Noordstraat 5/7 1.290 m²;
 - 3. ter plaatse van Noordstraat 24 1.228 m².

4.3. Specifieke gebruiksvoorschriften

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, gelden de volgende voorschriften:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Horeca

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horecacategorie 2': horecabedrijven, voor zover voorkomend in horecacategorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
- d. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste:
 1. ter plaatse van Zeedijk 7 217 m²;
 2. ter plaatse van Noordstraat 16 287 m²;
- f. in afwijking van de op de plankaart aangegeven hoogtematen van de bebouwing ter plaatse van het voormalige veerplein mag voor een oppervlakte van maximaal 50 m² de bouwhoogte ten hoogste 30 meter bedragen.

5.3. Vrijstelling Staat van Horeca-activiteiten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één horecacategorie hoger dan in lid 5.1 aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, bibliotheken, musea en tentoonstellingsruimten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

6.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte en inhoud van een dienstwoning, inclusief bijbehorende uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³;
- d. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter.

Artikel 7 Natuur

7.1. Bestemmingomschrijving

De op de plankaart voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontwikkeling, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'beschermde dijk': tevens behoud en / of herstel van de daaraan eigen landschaps- en / of cultuurwaarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': tevens een golfbaan alsmede ondergeschikt dag-recreatief medegebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens verkeersontsluitingen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

7.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3. Aanlegvoorschriften

7.3.1. *Aanlegverbod zonder vergunning*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.

7.3.2. *Uitzondering op aanlegverbod*

Het verbod als bedoeld in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.3.3. *Voorwaarden voor aanlegvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' dienen voor de aanleg van de golfbaan;
- b. deze ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dienen voor de aanleg van ten hoogste 4 wegen ter ontsluiting van het woonpark in de bestemming Woongebied-2 vanaf de Perkstraat;
- c. daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 8 Recreatie-Dagrecreatie

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie-Dagrecreatie aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor een golfbaan;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. er is ten hoogste één clubhuis met bijbehorende voorzieningen en kleedruimten toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het clubhuis, inclusief bijbehorende uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste 200 m².

Artikel 9 Recreatie-Jachthaven

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie-Jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met niet meer ligplaatsen dan op de plankaart is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen';
- b. bijbehorende dienstverlening en beheer, zoals winterstalling- en reparatievoorzieningen, havenwinkel, havencafé en havenkantoor;
- c. faciliteiten voor een recreatieve veerverbinding;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- e. een drivingrange met bijbehorende faciliteiten.

9.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de aanduiding "maximum aantal ligplaatsen" geeft het maximaal toegestane aantal ligplaatsen met steigers en dergelijke aan.

9.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om meer dan het in lid 9.1 onder a genoemde aantal ligplaatsen toe te staan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal ligplaatsen bedraagt ten hoogste 500;
- b. de veiligheid van het scheepvaartverkeer op de Westerschelde dient te zijn gewaarborgd;
- c. door het treffen van mitigerende maatregelen mogelijk nadelige effecten op natuurwaarden worden voorkomen.

Artikel 10 Recreatie-Verblijfsrecreatie

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie-Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' bestemd voor:

- a. kampeerterrein voor permanente en niet-permanente verblijfsrecreatie;
- b. bijbehorende dienstverlening en beheer;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

10.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn ten hoogste 27 standplaatsen toegestaan;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd kampeermiddelen, bergingen en was- en toiletgebouwen alsmede dienstgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. per standplaats wordt ten hoogste één berging gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 meter;
- d. er mogen niet meer dan 3 kampeerchalets worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van dienstgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, binnen het bouwvlak en was- en toiletgebouwtjes bedraagt ten hoogste 200 m²;
- f. de bouwhoogte van de dienstgebouwen bedraagt ten hoogste 3.50 meter;
- g. binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
- h. de oppervlakte en inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 200 m² respectievelijk 750 m³.

Artikel 11 Verkeer

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen,

11.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 12 Water

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding.

12.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 13 Waterstaat

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waterstaat aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief medegebruik;
- b. de waterkering en de waterbeheersing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'beschermde dijk': tevens behoud en / of herstel van de daaraan eigen landschaps- en / of cultuurwaarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens voor wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen) en voet- en rijwielpaden alsmede daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, geluidswerende voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "golfbaan": tevens een golfbaan.

13.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegvergunning doorlaat' mag een gebouw ten behoeve van de doorlaat van zeewater worden gebouwd.

13.3. Aanlegvoorschriften

13.3.1. Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden:

- a. met de aanduiding 'aanlegvergunning bres' de zeewering door te steken;
- b. met de aanduiding 'aanlegvergunning doorlaat' in de zeewering een voorziening aan te brengen waarmee het zeewater het westelijke deel van de Perkpolder kan instromen.

13.3.2. Voorwaarden voor aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het doorsteken van de zeewering ter plaatse van de aanduiding 'aanlegvergunning bres' dient om de ontwikkeling van buitendijkse natuur mogelijk te maken;
- b. de bres niet meer dan 400 meter breed is;
- c. het aanleggen van een voorziening ter plaatse van de aanduiding 'aanlegvergunning doorlaat' dient om in de westelijke Perkpolder een zout open landschap te laten ontstaan;
- d. de veiligheid van de betreffende en omliggende gronden is gewaarborgd.

13.3.3. Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 13.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Artikel 14 Wonen

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankkaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': verblijfsrecreatie;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

14.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

14.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in op een bouwvlak;
- b. de aanduiding 'maximum aantal (recreatie) woningen per bouwvlak' geeft het maximaal toegestane aantal woningen en recreatiewoningen in het bouwvlak aan;
- c. het bewoonbaar vloeroppervlak en / of inhoud van een woning, geen recreatiewoning zijnde, bedraagt ten hoogste 225 m², respectievelijk 750 m³;
- d. de bestaande oppervlakte van recreatiewoningen en bijbehorende uitbouwen en bijgebouwen wordt niet vergroot;
- e. de afstand van een bestaand hoofdgebouw ten opzichte van de weg bedraagt ten hoogste 5 meter.

14.2.1 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woning, geen recreatiewoning zijnde, bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goot- of boeibordhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning bedraagt niet minder dan 1 meter.

14.3. Specifiek gebruiksvoorschrift

Op de gronden met de bestemming Wonen is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

14.4. Wijzigingsbevoegdheid

14.4.1. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in die zin dat aan de bestemming de aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegevoegd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aangegeven bouwvlak wordt niet vergroot;
- b. het aantal woningen per bouwvlak wordt niet vermeerderd.

Artikel 15 Woongebied-1

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en wegen.

15.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

15.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. gebouwen worden ten minste 20 meter uit de oostelijke grens van het bestemmingsvlak gebouwd.

15.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden in een bouwvlak gebouwd;
- b. er worden ten hoogste 200 woningen gebouwd;
- c. de woningen worden vrijstaand of aaneen gebouwd, met dien verstande dat 25% van het aantal woningen in gestapelde vorm mag worden gebouwd;
- d. de goot- of boeibordhoogte danwel de bouwhoogte van de vrijstaande of aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 7 meter respectievelijk 10 meter en van de gestapelde woningen ten hoogste 12 meter respectievelijk 16 meter gemeten ten opzichte van het nieuwe maaiveld, dat gelijk staat met 10 meter + NAP.

15.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goot- of boeibordhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.

15.3. Wijzigingsbevoegdheid

15.3.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het aantal woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in lid 15.2.2 onder b vermelde maximale aantal woningen te verhogen naar 250, met inachtneming van de bepaling dat geen afbreuk wordt gedaan aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en inrichting.

Artikel 16 Woongebied-2

16.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. een golfbaan;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en wegen.

16.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

16.2.1. Algemeen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. er worden ten hoogste 200 woningen gebouwd;
- c. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 500 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 40% van het bouwperceel.

16.2.2. Hoofdgebouwen

- a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- b. de goot- of boeibordhoogte bedraagt ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte ten hoogste 10 meter.

16.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goot- of boeibordhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor bouwvergunning is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen

18.1. Bestaande afstanden en andere maten

- a. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde in de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

18.2. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

18.3. Afstemming met andere regelgeving

- a. Woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, die toelaatbaar zijn ingevolge de voorschriften van hoofdstuk 2, mogen niet worden gebouwd:
 - 1. indien de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï meer bedraagt dan 53 dB;
 - 2. binnen de zonegrens industrielawaaï.
- b. Tot het verlenen van een vrijstelling of tot vaststelling van een wijziging, als opgenomen in hoofdstuk 2, wordt niet overgegaan alvorens uit een akoestisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemming – eventueel door het treffen van geluids-afschermende maatregelen – de geluidsbelasting aan de gevel de vermelde waarde als bedoeld onder a niet zal overschrijden, met inachtneming van het bepaalde onder a onder 2.
- c. Binnen 40 meter van provinciale wegen zijn geen nieuwe woningen toegestaan.

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5. van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 20 Algemene gebruiksbe­palingen

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige voorschriften.
- b. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 21 Nieuwe economische dragers

21.1. Algemeen

In relatie tot de bestemming Agrarisch en de daarbijbehorende bouwmogelijkheden, is in bijlage 2 nader aangegeven welke vormen van niet-agrarisch gebruik zijn toegestaan met inachtneming van de daarbijbehorende voorschriften.

In de kolom 'toelaatbaarheid' is aangegeven of de betreffende gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn toegestaan:

Teken	Toelaatbaarheid
+	toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
-	niet toegestaan
v	toegestaan na vrijstelling
w	toegestaan na planwijziging

21.2. Nieuwe functies via vrijstelling of planwijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor functies, zoals genoemd in bijlage 2 bij wijze van landbouwverwante of niet-agrarische neventak bij agrarische bedrijven, met inachtneming van het volgende:

- landbouwverwante of niet-agrarische activiteiten dienen plaats te vinden in de aanwezige gebouwen met inachtneming van de maximale bedrijfsvloeroppervlaktemaat, zoals in de bijlage 2 aangegeven;
- de ruimte overeenkomstig ten hoogste de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlaktemaat dient binnen de bestaande bebouwing in bouwkundige zin een afzonderlijke ruimte te vormen; van deze oppervlaktemaat mag worden afgeweken indien strikte toepassing zou leiden tot ondoelmatige situaties, zoals de situatie waarin een ondergeschikte gedeelte van een gebouw hiervoor niet zou mogen worden ingericht dan wel vergelijkbare situaties;
- functieverandering dient gepaard te gaan met:
 - een goede landschappelijke inpassing van en landschappelijke inpassing van en landschapsontwikkeling bij het betreffende perceel, en / of;
 - een verbetering van de uitstraling van het erf, en / of;
 - sanering van de aanwezige overige gebouwen, met uitzondering van de woning met de daaraan ondergeschikte bijgebouwen;
- vrijstelling kan slechts worden verleend bij een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf; hierover vragen burgemeester en wethouders advies in bij de agrarisch deskundige.

21.3. Mate van bebouwing

Ten behoeve van functies zoals in bijlage 2 bedoeld, gelden de maximale bedrijfsvloeroppervlaktematen zoals in bijlage 2 aangegeven als indicatie, met dien verstande dat:

- voor deze functies geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- gebouwen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit rechtskracht verkrijgt, in oppervlakte niet mogen worden uitgebreid.

21.4. Gebruik open erven en terreinen

In geval van functieverandering overeenkomstig bijlage 2 is het verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor opslag en productie ten dienste van de nieuwe functie.

21.5. Ontsierende bebouwing, constructies, hinderlijke verlichting

Op de betrokken gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd voor reclamadoeleinden. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken.

21.6. Ontsluitingssituatie

21.6.1. Wegen

Nieuwe functies, zoals in bijlage 2 bedoeld, zijn alleen toelaatbaar op bouwvlakken aan wegen die goed zijn ontsloten. Met betrekking tot andere bouwvlakken zijn burgemeester en wethouders – gehoord de wegbeheerder – bevoegd voor de hiervoor bedoelde functies vrijstelling te verlenen, indien vrijstelling niet leidt tot onevenredige schade aan infrastructuur.

21.6.2. *Vrijstelling voor nieuwe functies*

Burgemeester en wethouders, gehoord de wegbeheerder, kunnen vrijstelling voor nieuwe functies, voor zover het betrokken bedrijf naar aantal en zwaarte van transporten geen grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan de oorspronkelijke functie.

21.6.3. *Procedure*

Bij het verlenen van een vrijstelling dient het aantal aansluitingen op de openbare weg – gehoord de wegbeheerder – zo veel mogelijk te worden beperkt.

21.7. **Relevante milieuaspecten**

Met betrekking tot nieuwe functies, zoals in bijlage 2 bedoeld, zijn alleen bedrijven toelaatbaar die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan vrijstelling te verlenen, teneinde bedrijven toe te laten die in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, voor zover:

- a. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende maatgevende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 of;
- b. het betrokken bedrijf een landbouwverwant bedrijf betreft zoals in bijlage 2 bedoeld.

21.8. **Milieubelemmeringen ten opzichte van agrarisch bedrijf**

Door nieuwe functies, zoals in bijlage 2 bedoeld, mag geen situatie ontstaan die – ten opzichte van de situatie van vóór de functieverandering – extra milieubelemmeringen oproept voor agrarische bedrijven in de omgeving van deze nieuwe functie.

21.9. **Sanering bebouwingssituatie en / of natuur- en landschapsontwikkeling en / of verbetering van de uitbreiding van het erf**

21.9.1. *Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 21.1 en 21.2 ten behoeve van nieuwbouw bij een agrarisch bedrijf (ten hoogste één nieuw gebouw of uitbreiding van een bestaand gebouw), met inachtneming van het volgende:

- a. met betrekking tot nieuwbouw mogen de maximale bedrijfsvloeroppervlaktematen, zoals in bijlage 2 aangegeven, niet worden overschreden;
- b. de nieuwbouw moet passen binnen de bouwvlakmogelijkheden van het agrarisch bedrijf;
- c. nieuwbouw dient gepaard te gaan met:
 1. saneren van de aanwezige overige gebouwen, met uitzondering van de woning met de daaraan ondergeschikte bijgebouwen en / of;
 2. een goede landschappelijke inpassing van en landschapsontwikkeling bij het betreffende perceel en / of;
 3. een verbetering van de uitstraling van het erf;
- d. vrijstelling kan slechts worden verleend bij een volwaardig of een reëel agrarisch bedrijf; hierover vragen burgemeester en wethouders advies in bij de agrarisch deskundige.

21.9.2. *Vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwbouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 21.2 ten behoeve van nieuwbouw (ten hoogste één nieuw gebouw of uitbreiding van een bestaand gebouw), indien:

- a. de maximale bedrijfsvloeroppervlaktematen, zoals in bijlage 2 aangegeven, niet worden overschreden;
- b. nieuwbouw gepaard gaat met afbraak van bestaande bebouwing met een oppervlakte van twee maal de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing, en tevens:
 1. een goede landschappelijke inpassing van en landschapsontwikkeling bij het betreffende perceel en / of;
 2. een verbetering van de uitstraling van het erf.

21.10. **Blijvende verbetering**

Met betrekking tot nieuwe functies, zoals in bijlage 2 bedoeld, zijn alleen bedrijven toelaatbaar in ten minste één categorie lager dan het ter plaatse aanwezige bedrijf, met dien verstande dat bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in elk geval toelaatbaar zijn, alsmede bedrijven in dezelfde categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als het aanwezige bedrijf, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de

desbetreffende maatgevende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot een bedrijf in ten minste één categorie lager.

21.11. Aard functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid 21.1 tot en met 21.10 toe te passen ten behoeve van functies die niet genoemd zijn in bijlage 2, indien de betreffende functies naar aard, schaal en gevolgen voor de omgeving vergelijkbaar zijn met de in bijlage 2 genoemde functies. De leden 21.1 tot en met 21.10 zijn van overeenkomstige toepassing.

21.12. Beschrijving in hoofdlijnen

21.12.1 Overlast en ontsiering

Overlast en ontsiering in de vorm van reclame-uitingen en hinderlijke verlichting zal door burgemeester en wethouders met behulp van de algemene plaatselijke verordening – verscherpt – worden tegengegaan.

21.12.2 Parkeren en laad- en losmogelijkheden

Met betrekking tot voorzieningen voor parkeren en laden en lossen zullen burgemeester en wethouders – verscherpt – toepassing geven aan het desbetreffende artikel van de bouwverordening.

21.12.3 Ruimtelijke kwaliteitswinst

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitswinst gelden de volgende bepalingen.

- a. In het kader van de vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw ten behoeve van niet-agrarische functies van de leden 21.1, 21.10 en 21.11 wordt een relatie gelegd met verbetering van ruimtelijke kwaliteit.
- b. Bij toepassing van deze bevoegdheid zullen burgemeester en wethouders verlangen dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld plan waarin de ruimtelijke kwaliteitswinst is vorm gegeven.
- c. Bij het onder b genoemde plan is gevoegd een raming van kosten, die met de uitvoering van het plan tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn gemoeid. Deze kosten belopen ten minste € 8.000,-.
- d. Ten aanzien van het bedrag genoemd onder c gelden de volgende bepalingen:
 1. het bedrag wordt gehalveerd indien de nieuwe economische drager blijkens bijlage 2 is ingedeeld in categorie I of lager van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. het bedrag wordt gehalveerd indien tevens amoveren van bestaande bebouwing plaatsvindt ten minste gelijk aan de bedrijfsvloeroppervlakte van de nieuwe functie;
 3. het bedrag wordt gehalveerd indien tevens amoveren van bestaande bebouwing plaatsvindt ten minste gelijk aan 200% van de oppervlakte van de nieuwbouw.
 4. het bedrag wordt gehalveerd indien reeds in het verleden reeds vergelijkbaar is geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- e. De toetsingscommissie Nieuwe Economische Draggers wordt gehoord over de ruimtelijke kwaliteit, die de aanvrager tot stand wil brengen. Wanneer burgemeester en wethouders willen afwijken van een negatief advies van de toetsingscommissie Nieuwe Economische Draggers, dan wordt tevoren een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten aangevraagd.

Artikel 22 Algemene vrijstellingsbepalingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
 - 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen bedragen ten hoogste 3 meter en het bouwvlak wordt met ten hoogste 10% vergroot.
- b. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 23 Algemene wijzigingsbepalingen

23.1. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen bedragen ten hoogste 3 m en het bestemmingsvlak wordt met ten hoogste 10% vergroot.

23.2. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'gebied met wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid locatie hotelvestiging' de bestemming Horeca te wijzigen in Woongebied-1 en gelijktijdig de bestemming Woongebied-1 te wijzigen in de bestemming Horeca om het bestemmingsvlak van het hotel met daarbij behorende voorzieningen te verschuiven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bestemmingsvlak met de bestemming Horeca bedraagt ten hoogste 150 bij 100 meter;
- b. op de plankaart wordt aan de bestemming Horeca de aanduiding 'horecacategorie 2' toegevoegd;
- c. op de plankaart wordt in het bouwvlak een bebouwingspercentage van 50% aangegeven;
- d. op de plankaart wordt aangegeven dat de goot- of boeibordhoogte en de bouwhoogte 12 respectievelijk 16 meter bedraagt met dien verstande dat een hoogte-accent is toegestaan met een oppervlak van maximaal 50 m² met een bouwhoogte van ten hoogste 30 meter;
- e. de bestemmingsbepaling van de bestemming Horeca (artikel 5) wordt van toepassing;
- f. het (deel van het) huidige bestemmingsvlak met de bestemming Horeca dat buiten het verschoven bestemmingsvlak komt te liggen, krijgt de bestemming Woongebied-1 waarop de bestemmingsbepaling van de bestemming Woongebied-1 (artikel 15) van toepassing is.

23.3. Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'gebied met wijzigingsbevoegdheid Woongebied-2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid Woongebied-2' de bestemmingen Maatschappelijk, Natuur, Verkeer, Wonen en Woongebied-2 met de daarbij aangegeven aanduidingen geheel of gedeeltelijk te wijzigen:

- a. in de bestemming Natuur, met de aanduiding 'golfbaan', om een geheel aansluitend natuurgebied te kunnen ontwikkelen in combinatie met een golfbaan;
- b. in de bestemming Verkeer, om voor het woongebied een andere ontsluiting dan via de Perkstraat te regelen, dan wel om ten behoeve van het strand enkele parkeerstroken mogelijk te maken;
- c. in de bestemming Woongebied-2 om ten westen van de Perkstraat de bouw van ten hoogste 10% van de Woongebied-2 ten hoogste toelaatbare aantal van 200 woningen mogelijk te maken.

Artikel 24 Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 25 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 26 Overgangsbepalingen

26.1. Gebruik in strijd met het plan

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Wijziging van het bepaalde onder a bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan - daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan - en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

26.2. Bouwen in strijd met het plan

Bouwwerken, die:

- a. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

26.3. Vrijstellingsbevoegdheid bouwvoorschriften

- a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 26.2 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 26.2 onder a onder 2, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.
- c. Het bepaalde in lid 26.2 is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

Artikel 27 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 3 lid 3.5.1;
- b. artikel 7 lid 7.3.1;
- c. artikel 13 lid 13.3.1;
- d. artikel 20 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 28 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Perkpolder".

bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 2. Nieuwe Economische Dragers

1

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaar- heid	koppeling aan functies		indicatieve maximale oppervlakte m ²	categorie-indeling
Functie		N	V		
- agrarische hulpbedrijven					
• loonbedrijven	+	v	w	1.500	2/3
• drainagebedrijven	+	v	w	1.500	3
• veehandelsbedrijven	+	v	w	1.500	3+
- toeleverende bedrijven					
• spermabank	+	v	w	375	3
• foeragehandel	+	v	w	1.500	2
• zaaizaad en pootgoed	+	v	w	1.500	3
• opslag agrarische producten	+	v	w	1.500	3+
• hoefsmederij	+	v	w	150	2
- semi-agrarische bedrijven					
• hoveniersbedrijven	+	v	w	375	1
• boomverzorgingsbedrijf	+	v	w	375	1
• natuur- en landschapsbeheer	+	v	w	375	1
• tuincentrum	-	v	w	1.500	2
• vis- escargot- wormkwekerij	+	v	w	1.500	2
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	+	v		375	1
- caravans/boten	+	v	w	500	2/3
- inboedel	+	v	w	500	2/3
- overige opslag	+	v	w	500	2/3

Verklaring bij tabel:

Koppeling aan functies

N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf

Toelaatbaarheid

+ toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
- niet toegestaan
v toegestaan na vrijstelling
w toegestaan na planwijziging

Categorie-indeling

1 grootste afstand 0.00 of 10.00 m
2 grootste afstand 30.00 m
3 grootste afstand 50.00 of 100 m
4 grootste afstand 200 of 300 meter

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaar- heid	koppeling aan functies		indicatieve maximale oppervlakte m ²	categorie-indeling
Functie		N	V		
- kampeerboerderij ¹⁾	-	v	w	250	2/3
- appartementen (verhuur) ²⁾	-	v		250	2/3
- hotelaccommodatie	-	v		250	1/2
- horeca					
• restaurant	-	v		250	2
• eethuis ³⁾	+	v		150	2
• ijssalon ³⁾	+	v		150	1
• theeschenkerij ³⁾	+	v		150	1
• partycentrum	-	v		1.000	3
- bezoekerscentrum	-	v	w	250	1
- paardenpension/-stalling ³⁾	+	v	w	250	2/3
- sauna	-	v	w	250	2
- verhuur					
• paarden ³⁾	+	v	w	250	2/3
• fietsen ³⁾	+	v	w	150	2
• kano's ³⁾	+	v	w	250	2
• trapauto's	-	v	w	250	2
- manege	-	v	w	1.500	3

¹⁾ overnachtingsmogelijkheid voor groepen in schuren; ²⁾ maximaal 10 eenheden; ³⁾ gekoppeld aan dagrecreatieve routestructuur

Verklaring bij tabel:

Koppeling aan functies

N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf

Toelaatbaarheid

+ toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
- niet toegestaan
v toegestaan na vrijstelling
w toegestaan na planwijziging

Categorie-indeling

1 grootste afstand 0.00 of 10.00 m
2 grootste afstand 30.00 m
3 grootste afstand 50.00 of 100 m
4 grootste afstand 200 of 300 meter

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaar- heid	koppeling aan functies		indicatieve maximale oppervlakte m ³	categorie-indeling
Functie		N	V		
Aan-huis-geboden beroep					
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	+	v	w	50	
- dierenarts	+	v	w	50	
- atelier	+	v	w	50	
- overige aan-huis-gebonden beroepen ¹⁾	+	v	w	50	
Medisch (verwante) dienstverlening					
- privé-kliniek	+			250	2
- kuuroord	+			250	2
- dierenkliniek	+			250	1
- groepspraktijk	-	v	w	250	1
Overige dienstverlening					
- cursuscentrum	+	v	w	250	2/3
- crèche/peuterspeelzaal	+	v	w	250	2
- museum/tentoonstellingsruimte	+	v	w	250	2
- dierenasiel/-pension	+	v	w	250	3
- kappersbedrijf	+	v	w	50	1
- computerservicebedrijf	+	v	w	250	1
- adviesbureau	+	v	w	250	2
- geluidsstudio	+	v	w	250	2
- antiekhandel	-	v	w	250	2
- kunsthandel	-	v	w	250	2

¹⁾ overnachtingsmogelijkheid voor groepen in schuren.

Verklaring bij tabel:

Koppeling aan functies

N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf

Toelaatbaarheid

+ toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
- niet toegestaan
v toegestaan na vrijstelling
w toegestaan na planwijziging

Categorie-indeling

1 grootste afstand 0.00 of 10.00 m
2 grootste afstand 30.00 m
3 grootste afstand 50.00 of 100 m
4 grootste afstand 200 of 300 meter

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaar- heid	koppeling aan functies		indicatieve maximale oppervlakte m ³	categorie-indeling
Functie		N	V		
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven					
- slachterij	+	v	w	250	2/3
- vleesverwerking	+	v	w	250	2/3
- zuivelverwerking	+	v	w	250	2/3
- plantaardige productverwerking	+	v	w	250	3+
- imkerij	+	v	w	250	2
- palingrokerij	+	v	w	250	1
- wijnmakerij	+	v	w	250	2
- bierbrouwerij	+	v	w	250	3
- riet- en vlechtwerk	+	v	w	250	2
Overige ambachtelijke bedrijven					
- bouwbedrijven					
• schildersbedrijven	+	v	w	250	2
• installatiebedrijven	+	v	w	250	2
• elektrotechnisch installatiebedrijf	+	v	w	250	2
• dakdekkersbedrijf	+	v	w	250	2
• rietdekkersbedrijf	+	v	w	250	2

Verklaring bij tabel:Koppeling aan functies

N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf

Toelaatbaarheid

+ toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
- niet toegestaan
v toegestaan na vrijstelling
w toegestaan na planwijziging

Categorie-indeling

1 grootste afstand 0.00 of 10.00 m
2 grootste afstand 30.00 m
3 grootste afstand 50.00 of 100 m
4 grootste afstand 200 of 300 meter

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaar- heid	koppeling aan functies		indicatieve maximale oppervlakte m ²	categorie-indeling
Functie		N	V		
- houtbewerkingsbedrijf					
• houtzagerij en -schaverij	+	v	w	250	3 ^{*)}
• speeltoestellenfabricage	+	v	w	250	3 ^{*)}
- lasinrichtingen/bankwerkerijen	+	v	w	250	3 ^{*)}
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	+	v	w	250	2
- meubelmakerij/restauratie	+	v	w	250	3 ^{*)}
- meubelstofeerderijen	+	v	w	50	1
- vervaardigen en reparatie sieraden	+	v	w	50	2
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	+	v	w	50	2
- spel- en speelgoedfabricage	+	v	w	250	3
- textiel					
• spinnen en weven van textiel	+	v	w	250	3
• vervaardiging van textielwaren	+	v	w	250	3+
• kledingvervaardiging	+	v	w	250	2
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	+	v	w	250	2
- pottenbakkerij	+	v	w	250	2/3
- natuursteenbewerking/beeldhouwerij	+	v	w	250	3+
- zeefdrukkerij	+	v	w	250	2

*) motorisch vermogen < 100 kW

Verklaring bij tabel:

Koppeling aan functies

N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf

Toelaatbaarheid

+ toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
- niet toegestaan
v toegestaan na vrijstelling
w toegestaan na planwijziging

Categorie-indeling

1 grootste afstand 0.00 of 10.00 m
2 grootste afstand 30.00 m
3 grootste afstand 50.00 of 100 m
4 grootste afstand 200 of 300 meter

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaar- heid	koppeling aan functies		indicatieve maximale oppervlakte m ³	categorie-indeling
Functie		N	V		
- verkoop eigen agrarische producten	+	v		150	1
- logies met ontbijt	+	v	w	alleen in bestaande eet- en slaap- vertrekken binnen de woningen	

Verklaring bij tabel:

Koppeling aan functies

N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolgactiviteit op voormalig agrarisch bedrijf

Toelaatbaarheid

+ toegestaan na vrijstelling (v) of planwijziging (w)
- niet toegestaan
v toegestaan na vrijstelling
w toegestaan na planwijziging

Categorie-indeling

1 grootste afstand 0.00 of 10.00 m
2 grootste afstand 30.00 m
3 grootste afstand 50.00 of 100 m
4 grootste afstand 200 of 300 meter

kaart(en)

