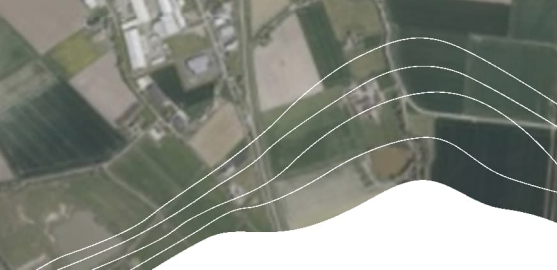

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

Waterzande, Perkpolder

14 november 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	14 november 2023
PROJECT PROJECTLEIDER	Bestemmingsplan Perkpolder, 2 ^e herziening ir. C.A. Louws
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Waterzande BV 20210627.001
AUTEUR STATUS	Mink Enthoven Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	8
3. Milieueffecten	10
3.1 Bodem	10
3.2 Water	10
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Ecologie	12
3.5 Externe veiligheid	12
3.6 Geluid	12
3.7 Archeologie en cultuurhistorie	12
3.8 Mitigerende maatregelen	13
4. Conclusie	14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten noorden van Kloosterzande (gemeente Hulst, Provincie Zeeland) is Waterzande BV voornemens om het gebied van de voormalige veerhaven Perkpolder, het veerplein en de daaraan grenzende Westelijke Perkpolder te ontwikkelen tot een woongebied. Voor deze gebiedsontwikkeling is in 2008 een bestemmingsplan opgesteld (Perkpolder). Hiervoor is destijds ook een MER-procedure doorlopen. In 2014 is het bestemmingsplan Perkpolder integraal herzien (het vigerende bestemmingsplan Perkpolder 1^e herziening) en in 2016 is een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet verleend door GS van de provincie Zeeland voor de gebiedsontwikkeling.

In dit bestemmingsplan worden enkele onderdelen toegevoegd of herzien, zoals extra dagrecreatieve voorzieningen rond de jachthaven en een uitbreiding van de camping Perkpolder. Door het toenmalige Hulst aan Zee B.V. is in 2019 in nauw overleg met de gemeente Hulst het Masterplan 'Ontwikkeling Perkpolder' opgesteld (advies- en studie bureau LiPS). Dat Masterplan is in de zomer van 2019 akkoord bevonden door college en raad.

Door gewijzigde inzichten en marktontwikkelingen wordt de beoogde ontwikkeling van het gebied aangepast. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het Masterplan Waterzande. Zo is de eerder in de Westelijke Perkpolder beoogde golfbaan vervallen. Als gevolg daarvan kan het benodigde grondverzet voor ophoging van het terrein aanzienlijk worden verkleind. In plaats van 7.500.000 m³ zal slechts 1.500.000 m³ grond worden aangevoerd. De woningen die op de golfbaan zouden worden gerealiseerd worden op een andere locatie in de Westelijke Perkpolder gebouwd, op een opgehoogd plateau achter de Zeedijk, tussen de Veerhaven en de Perkstraat, aansluitend aan het Veerplein: het Stranddorp. Daarmee ontstaat een aaneengesloten nieuw dorp langs de Zeedijk. Het aantal woningen dat zal worden gebouwd is ten opzichte van de verleende natuurvergunning gelijk gebleven (450 woningen). In de Westelijke Perkpolder wordt een multifunctioneel groenblauw landschap gerealiseerd, met een combinatie van duurzame agrarische activiteiten, natuur- en landschapsontwikkeling en daarbij passende ondergeschikt recreatief medegebruik. Daarnaast wordt het beoogde hotel groter, zowel wat betreft het aantal eenheden als wat betreft oppervlakte en hoogte van het centrale hotelgebouw. Bovendien worden de mogelijkheden voor realisatie van horeca en detailhandel en dienstverlening uitgebreid en worden de woningbouw mogelijkheden qua toelaatbare bouwvormen in de bestemmingsregeling wat veralgemeniseerd.

Meer over de exacte wijzigingen is te lezen in paragraaf 2.2.

Met een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e Herziening' worden de nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt: 'Perkpolder 2^e herziening'. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het Besluit milieueffectrapportage.

In het Besluit milieueffectrapportage is in categorie D (sectie D 11.2) opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen zoals opgenomen in tabel 1.

Tabel 1 Stedelijk ontwikkelingsproject Besluit milieueffectrapportage

Categorie	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevalen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van

		3°. een bedrijfsvloer-opervlakte van 200.000 m ² of meer.	3.1, eerste lid, van die wet.	het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--	--	--	-------------------------------	--

Met de beoogde wijzigingen worden geen drempelwaarden overschreden. Dat betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Dit document bevat deze m.e.r.-beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

2. PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

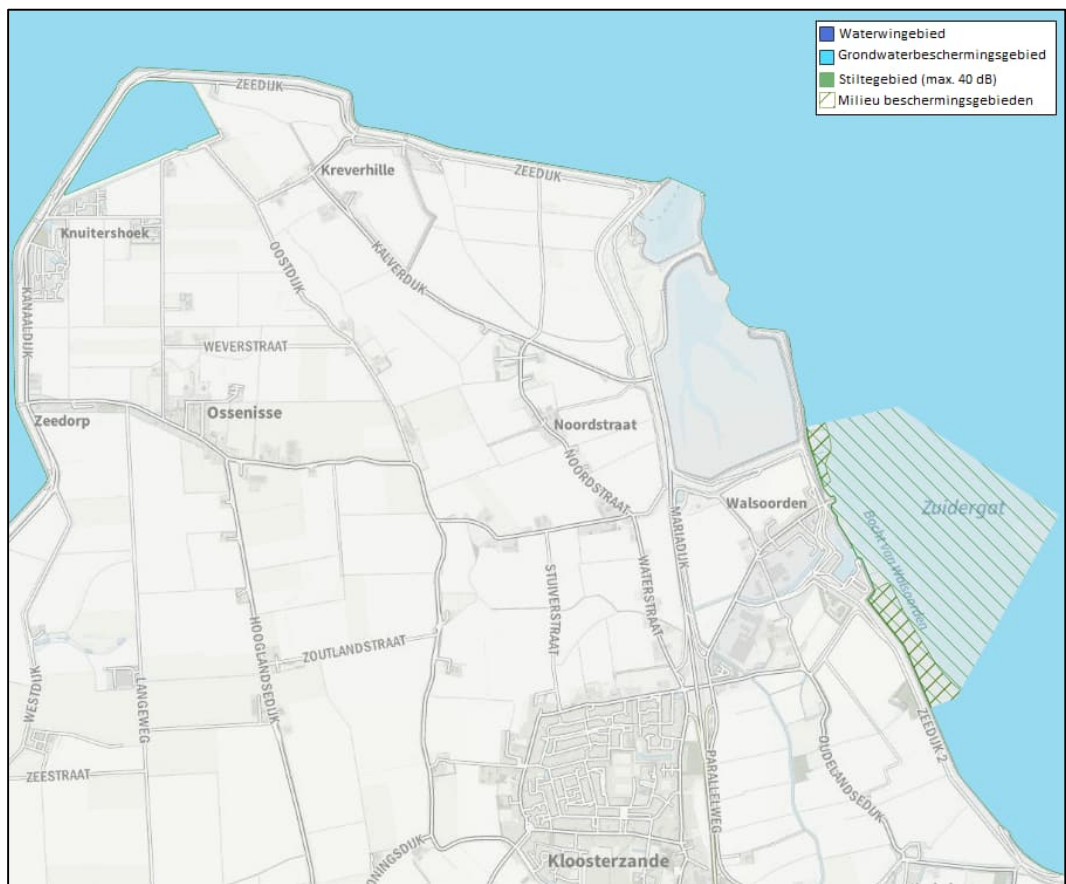
In figuur 2.1 is de ligging van de gebiedsontwikkeling Waterzande globaal weergegeven. De ontwikkeling betreft een planologische wijziging van het vigerende bestemmingsplan (Perkpolder 1^e herziening) door middel van een partiële herziening. De ontwikkeling heeft betrekking op een deel van het totale projectgebied. Het gedeelte dat wijzigt en de precieze wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 2.2.



Figuur 2.1 Ligging plangebied

Ligging ten opzichte van bijzondere gebieden

Bij de beoordeling van de effecten van het project op grond van de EEG-richtlijn vanwege de locatie van het project, zijn de kwetsbaarheid van het gebied en de eventuele aanwezigheid van gebieden met een beschermde status van belang. Uit de kaart bij de omgevingsverordening (figuur 2.2) blijkt dat de locatie niet gelegen is in stiltegebieden, milieubeschermingsgebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook blijft de ontwikkeling buiten het Natuurnetwerk Zeeland (figuur 2.3). Wel ligt de ontwikkeling vlak tegen Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe (zie figuur 2.4). De mogelijke effecten op dit gebied worden besproken in paragraaf 3.4.



Figuur 2.2 Kaart Omgevingsverordening Zeeland



Figuur 2.3 Kaart Natuurnetwerk Zeeland



Figuur 2.4. Locatie gebiedsontwikkeling Waterzande (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebied (groen)

2.2 Kenmerken van het project

De herziening van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op twee (van de vijf) deelgebieden van het oorspronkelijk masterplan, waarin nu een aantal nieuwe of andere ontwikkelingen is voorzien: de Westelijke Perkpolder en het Veerplein. De camping Perkpolder, de jachthaven en de buitendijkse natuur blijven buiten de herziening. De hotelkern is onderdeel van het dorp.

In figuur 2.1 is het voorlopig ontwerp opgenomen van Waterzande (bron: Masterplan). Hieronder wordt kort op de twee te wijzigen onderdelen ingegaan.



Figuur 4 Voorlopig ontwerp Waterzande (Bron: LiPS)

Beoogde ontwikkelingen

Het actuele Masterplan, zoals dat wordt verwerkt in het bestemmingsplan Perkpolder 2^e herziening, bevat in aanvulling op het geldende bestemmingsplan de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- het vergroten en verhogen van het hotel met 110 hoteleenheden
- de gewijzigde invulling van de Westelijke Perkpolder met een multifunctioneel landschap, waarin agrarische activiteiten met ruimte voor duurzame en experimentele landbouw worden gecombineerd met passende natuur- en landschapsontwikkeling en ondergeschikte dagrecreatieve mogelijkheden;
- uitbreiding van de mogelijkheden voor horeca en detailhandel;
- gebruik als 2^e woning toegestaan voor alle woningen binnen de bestemming 'Woongebied';
- creëren van mogelijkheden voor ondergeschikte sportvoorzieningen in het dorp;
- flexibilisering van de bouw mogelijkheden binnen het woongebied. Woningen mogen in het hele dorp, zowel het Veerplein als het Stranndorp, vrijstaand, aaneen of gestapeld gebouwd zijn.

Voor een nadere toelichting op deze aanpassingen wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening'.

3. MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt voor de milieugevolgen die de ontwikkeling tot gevolg kan hebben. De informatie die daarvoor is gebruikt komt vanuit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplannen Perkpolder, Perkpolder 1^e herziening en Perkpolder 2^e herziening,.

3.1 Bodem

De meeste wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Perkpolder 1e Herziening' vinden plaats in de Westelijke Perkpolder en binnen het dorp wordt de realisatie van een groenblauw landschap met extensief recreatief medegebruik mogelijk gemaakt.

Op 22 mei 2008 is de historische toets bodemverontreiniging opgeleverd. Er is na de benodigde sanering toen geconcludeerd dat er geen verhoogd risico op het voorkomen van bodemverontreiniging is. Sinds het bodemonderzoek in 2008 hebben zich in het plangebied geen activiteiten voorgedaan die geleid kunnen hebben tot nieuwe bodemverontreinigingen. Wel wordt het toekomstig Stranddorp opgehoogd met bodemmateriaal van elders. De kwaliteit van deze aangevoerde grond is onderzocht en voldoet aan de benodigde bodemkwaliteit voor wonen.

Wat betreft het aspect bodem kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten worden.

3.2 Water

Bij het ontwerp van het watersysteem zijn de volgende hoofduitgangspunten gehanteerd:

- de kwaliteit van het oppervlaktewater in het plangebied mag niet verslechteren (dus dat betekent niet zouter maar ook niet voedselrijker en/of met waterkwaliteitsproblemen zoals blauwalgen);
- ecologisch wordt (op de buitendijkse natuur na) een zoet watersysteem nagestreefd in het plangebied;
- het regenwater op het verhard oppervlak (daken, wegen) in het plangebied wordt afgekoppeld naar het watersysteem van de westelijke Perkpolder.

Ten noorden van het plangebied is een primaire waterkering gelegen en ten zuiden een regionale kering. Delen van het plangebied liggen dan ook binnen de kern- en beschermingszone van deze keringen. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om de stabiliteit van de keringen te waarborgen. In deze herziening worden de bestemming 'Waterstaatswerken' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' bestemmingsplan 'Perkpolder, 1e herziening' niet gewijzigd. Datzelfde geldt voor de regels voor de waterkering en de beschermingszones, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Perkpolder, 1e herziening. Daarmee is veiligheid van de waterkering geborgd.

Binnen de kernzone en de beschermingszone van de dijk is in het geldende bestemmingsplan expliciet geregeld dat – na afwijking van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden slechts gebouwd mag worden en werken mogen worden uitgevoerd, nadat is aangetoond dat de waterkerende en waterbeheersende functie van de waterkering niet wordt aangetast. Een vergunning van de waterbeheerder is hierbij noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn verschillende secundaire waterlichamen gelegen. Rondom deze watergangen liggen beschermingszones. Voor de ophoging ten aanzien van de woningen in het Stranddorp worden enkele watergangen gedempt. Hiervoor is reeds een vergunning verkregen.

Het plangebied grenst aan de Westerschelde. De Westerschelde behoort tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-waterlichamen. De Europese KRW-richtlijn moet ervoor zorgen dat het oppervlakte- en grondwater vanaf 2015 van een goede kwaliteit is en dat ecologische doelen behaald worden.

Na realisering van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder zal de waterkwaliteit binnen het plangebied naar verwachting verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Dit vanwege de beoogde groen/blauwe zone en de beëindiging van het huidige

intensieve agrarische gebruik en het staken van de bemesting van de gronden. Problemen ten aanzien van de waterkwaliteit worden dan ook niet verwacht.

Met betrekking tot de waterkwantiteit is het natuurareaal in de Westelijke Perkpolder mede beoogd als watercompensatie. In het bestemmingsplan is geborgd dat het hemelwater van de verharde oppervlakken (bouwwerken en verharding) de wordt afgekoppeld en in het gebied geborgen. Daartoe zal in de natuurgordel ten zuiden en westen van de Westelijke Perkpolder voldoende oppervlaktewater worden gerealiseerd.

In samenspraak met het waterschap dienen nog de nodige maatregelen uitgewerkt te worden. Met de juiste maatregelen zullen negatieve effecten op het watersysteem worden uitgesloten.

Wat betreft het aspect water kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen dan ook uitgesloten worden.

3.3 Luchtkwaliteit

In het kader van bestemmingsplan 'Perkpolder, 1e herziening' is de ontwikkeling van Waterzande getoetst aan de luchtkwaliteitseisen. Met het invoeren van het extra aantal voertuigbewegingen en aandeel vrachtverkeer als gevolg van de nieuwe mogelijkheden kan met de NIBM-tool - uitgaande van worst case omstandigheden - de bijdrage aan luchtkwaliteit worden bepaald en daarmee of het plan wel of niet NIBM ('niet in betekenende mate') is.

De beoogde ontwikkelingen die met de herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, genereren 865 verkeersbewegingen per etmaal (mtv/etm); zie paragraaf 4.2. van de toelichting bij de 2^e herziening. Zelfs al zou van een bijna tweemaal zo grote verkeersgeneratie worden uitgegaan, (en een beperkt aandeel vrachtverkeer van 3,0% voor dagelijkse, gecombineerde bevoorrading van horeca- en detailhandelsvestigingen) dan nog toont de NIBM-tool aan dat het (extra) verkeer vanwege de aanpassingen van het masterplan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect luchtkwaliteit zijn daarmee uitgesloten.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	865
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,71
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5 NIBM-tool

3.4 Ecologie

Soortbescherming

Ten behoeve van het planvoornemen is een ecologisch onderzoeks- en toetsingstraject doorlopen. In dit traject heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden verspreid over het plangebied (Antea Group, 2021a). Dit traject heeft tot een ontheffingsaanvraag geleid voor de volgende soorten: de haas en de wezel. De ontheffing (zaaknummer 81315) is op 19 oktober 2021 verleend door de RUD. In de ontheffing zijn, naast algemene voorschriften, tevens specifieke voorschriften opgenomen voor de uitvoering van de werkzaamheden. Naast de beide genoemde soorten kunnen algemene broedvogels nesten maken in het plangebied. In een ecologisch werkprotocol is vastgelegd welke maatregelen nodig zijn en welke werkwijze gehanteerd wordt om schade aan deze (beschermde) natuurwaarden te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt vlak naast Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Ook wordt met de ontwikkeling een deel natuur toegevoegd (Natuurontwikkeling Perkpolder). Om eventuele significant negatieve effecten van de overige ontwikkelingen te onderzoeken is een voortoets opgesteld (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat significante effecten op de beschermde natuurgebieden kunnen worden voorkomen. Het is in dat kader wel gewenst om niet-essentiële verlichting van gebouwen zichtbaar vanuit het Natura-2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe uit te sluiten.

Op basis van de stikstofdepositieberekeningen van de referentie- en plansituatie, de vergelijking van de depositie in beide situaties en de nadere analyse van de berekende toenames wordt in het onderzoek in bijlage 3 (bij de toelichting van het bestemmingsplan) geconcludeerd dat de verandering van de depositie die het gevolg is van de planontwikkeling, mogelijk gemaakt door voorliggend bestemmingsplan, niet kan leiden tot significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarbij is rekening gehouden met agrarisch gebruik, inclusief bemesting van 60 ha in de Westelijke Perkpolder. De maximale mestgift is in het bestemmingsplan geborgd, zodat de stikstofeffecten op de omgeving zijn gelimiteerd.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling betreft onder andere het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten. De afweging met betrekking tot de risico's voor deze gebruikers wordt gemaakt in het kader van het bestemmingsplan. Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die als risicobron gedefinieerd (Bevi, Revi) kunnen worden. Wat betreft externe veiligheid heeft het plan dan ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.6 Geluid

Het plan maakt geen grote geluidbronnen mogelijk. Binnen het plan is een afweging gemaakt om lawaai op geluidgevoelige objecten te voorkomen. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect geluid zijn uitgesloten.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

In de nieuwe situatie wordt de polder niet meer opgehoogd ten behoeve van de golfbaan. De huidige structuur met de Perkstraat van noord naar zuid en de daarop haaks liggende sloten blijft behouden. Het bestaande landschap blijft daarmee herkenbaar in de nieuwe situatie.

Het archeologisch onderzoek uit mei 2014 heeft de verwachtingswaarden van het gemeentelijk archeologisch beleid bevestigd. De archeologische verwachtingswaarden zijn daarom vertaald naar het geldende bestemmingsplan door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' voor de Westelijke Perkpolder. Met deze dubbelbestemmingen wordt gewaarborgd dat bij grondroerende werkzaamheden op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld met een oppervlakte groter dan respectievelijk 250 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd voordat eventuele werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Omdat het maaiveld in een deel van het plangebied wordt opgehoogd, wordt daaraan toegevoegd dat pas onderzoek nodig is als de bodem dieper dan 40 centimeter onder het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Perkpolder 1e herziening bestaande maaiveld wordt verstoord.



3.8 Mitigerende maatregelen

De effecten op de waterkering van de ophoging van en de bouw van de woningen in het Stranndorp zal door het waterschap worden getoetst. Daarvoor zal een watervergunning worden aangevraagd.

Daarnaast zijn voor ecologie beschermde soorten aangetroffen. Om overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te voorkomen is een werkprotocol opgesteld dat nageleefd dient te worden en aanwezig dient te zijn bij het uitvoeren van de werkzaamheden.



4. CONCLUSIE

Uit de analyse van de sectorale aspecten blijkt dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen indien de aangegeven mitigerende maatregelen worden genomen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.