
Bestemmingsplan “Perkpolder, 2^e herziening”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 15 november 2024

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Ingediende zienswijze	4
2.2	Ontvankelijkheid	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
	Zienswijze: Indiener 1	5
	Zienswijze: Dorpsraad Ossensisse-Zeedorp	9
	Zienswijze: Indiener 2	10
	Zienswijze: Stichting dorpsbelangen Rond de Kleine Vogel & Actiecomité Leefbaarheid Kuitaart	12
	Zienswijze: Camping Perkpolder	15
	Zienswijze: Provincie Zeeland	21
	Zienswijze: ZLTO	23
	Zienswijze: Stichting Schone Polder	26
4.	Ambtshalve wijzigingen	41

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Perkpolder, 2^e herziening” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn acht zienswijzen ingediend. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijze. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Daarom worden de indieners van zienswijzen van natuurlijke personen in deze zienswijzennota niet bij naam genoemd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts-)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen:

Indiener	Datum ontvangst zienswijze	Document-nummer
Indiener 1	18 december 2023	653689
Dorpsraad Ossensisse-Zeedorp	5 januari 2024	657433
Indiener 2	9 januari 2024	658736
Stichting dorpsbelangen Rond de Kleine Vogel & Actiecomité Leefbaarheid Kuitaart	10 januari 2024	658641
Camping Perkpolder	10 januari 2024	658636
Provincie Zeeland	10 januari 2024	658590
ZLTO	10 januari 2024	658591
Stichting Schone Polder	10 januari 2024	658535

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze: Indiener 1

#	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze	Aanpassing plan?
1.a	In tabel 4.5 uit de 1e herziening staat dat voor de jachthaven 0,5/0,7 parkeerplaatsen per ligplaats nodig zijn. Uitgaande van max 500 ligplaatsen zijn hiervoor ca 300 plekken nodig. Er zijn er momenteel ca 200, waar zijn de ontbrekende ca 100 gepland?	Binnen de parkeerbalans van de 2^e herziening wordt rekening gehouden met de parkeerplaatsen voor de jachthaven. De uitwerking van de totale parkeerbehoefte van Waterzande in de beoogde situatie is terug te vinden in bijlage 8 van het bestemmingsplan. Alle benodigde parkeerplekken worden binnen het plangebied gerealiseerd. De exacte locatie van de parkeerplekken wordt in de planuitwerking bepaald.	De parkeerbalans is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage 8 toegevoegd aan het bestemmingsplan.
1.b	De regel boven tabel 4.2 uit de 2 ^e herziening vermeldt dat de door de gemeente gevraagde voorziening van 300 parkeerplaatsen wel wordt gehanteerd. Welke parkeerplaatsen betreft het?	De gemeente had eerst verzocht om 300 parkeerplaatsen te reserveren voor strandbezoekers. Dit is bijgesteld naar 250 parkeerplaatsen voor strandbezoekers. Alle benodigde parkeerplekken worden binnen het plangebied gerealiseerd. De exacte locatie van de parkeerplekken wordt in de planuitwerking bepaald.	De parkeerbalans is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage 8 toegevoegd aan het bestemmingsplan.
1.c	Zijn de parkeerplaatsen van de jachthaven gekoppeld aan de ligplaats of mogen bezoekers van Bar Goed en het strand er ook parkeren?	Binnen de parkeerbalans van de 2^e herziening wordt rekening gehouden dat bepaalde parkeerfaciliteiten voor meerdere doelgroepen beschikbaar worden gesteld. Voor een aantal doelgroepen worden binnen Waterzande eigen parkeervoorzieningen gerealiseerd die enkel voor die doelgroep bestemd zijn. Dit zijn de bewoners van de woningen, de hotelgasten en de strandbezoekers. De uitwerking van de totale parkeerbehoefte van Waterzande in de beoogde situatie is terug te vinden in bijlage 8 van het bestemmingsplan.	De parkeerbalans is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage 8 toegevoegd aan het bestemmingsplan.
1.d	Is rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor de strandbezoekers/dagjes mensen. Waar zijn die gepland?	In de parkeerbalans is rekening gehouden met 250 parkeerplaatsen voor strandbezoekers. Alle benodigde parkeerplekken worden binnen het plangebied gerealiseerd. De exacte locatie van de parkeerplekken wordt in de planuitwerking bepaald.	De parkeerbalans is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage 8 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

1.e	Tabel 4.2 1 ^e herziening blijkt 4.400 voertuigbewegingen inclusief golfbaan 175. Onder tabel 4.1 2 ^e herziening staat dat het wegvallen van de golfbaan 96 mvt wegvallen. Wat is juist?	175 motorvoertuigbewegingen voor de golfbaan zijn juist. Sinds het opstellen van het bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening' is er een nieuwe CROW-publicatie uitgekomen met daarin geactualiseerde verkeerskencijfers. Deze kencijfers zijn verwerkt in de verkeersberekeningen van de 2^e herziening. Uit de geactualiseerde berekening blijkt dat door de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt in bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening' het aantal motorvoertuigbewegingen stijgt met 876 per etmaal op een werkdag.	De verkeersberekening is bijgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
1.f	Is bij de verkeersgeneratie rekening gehouden met mvt (licht, zwaar) van meer toeleveranciers en personeel?	Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van - het gemiddelde van- de desbetreffende CROW-normen; dit zijn algemeen aanvaarde normen voor de berekening van verkeerscijfers. De kencijfers omvatte al het verkeer per functie. Bij de verkeersgeneratie is dus rekening gehouden met de verschillende voertuigsoorten. In de tabellen is het totaal aantal motorvoertuigbewegingen aangegeven, dus licht, middelzwaar en zwaar gezamenlijk. In tabel 4.1 van het bestemmingsplan staat toegelicht hoe het personeel en de bevoorrading wordt meegerekend.	De verkeers-paragraaf is verduidelijkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Onder dubbelgebruik is de tekst aangepast.
1.g	Is in de 2 ^e herziening rekening gehouden qua parkeerplaatsen nu BAR Goed er is gevestigd, dat was in de 1 ^e herziening nog niet het geval?	In de 1^e herziening was horeca binnen Waterstaatswerken (specifieke vorm van horeca-2) en Gemend-1 (specifieke vorm van horeca-1) toegestaan. De parkeervoorziening was hiervoor geregeld. Bar Goed heeft een tijdelijke vergunning voor de huidige locatie. Deze huidige locatie van Bar Goed past niet binnen de regeling van de 2^e herziening. Binnen 'overige zone - voorzieningen' is maximaal 2.950 m² bvo aan horeca toegestaan, hiervoor wordt de parkeergelegenheid gerealiseerd.	Nee
1.h	Waarom zijn er in de 2 ^e herziening geen gegevens opgenomen over meer recentere data verkeersstromen? Is de vestiging van BAR Goed meegenomen in de verkeersbewegingen?	In de 2^e herziening is gebruik gemaakt van de meest recente verkeersgegevens. Bar Goed is een bestaande situatie. De gehanteerde verkeersintensiteiten komen uit verschillende jaren. In sommige jaren zoals 2012 en 2015 was Bar Goed nog niet aanwezig. In de cijfers uit de jaren vanaf 2018 is Bar Goed wel aanwezig en is de verkeersgeneratie van Bar Goed in deze cijfers dus wel meegenomen.	De verkeersberekening is bijgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
1.i	De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op gemiddelden. Waar	Bij het bepalen van de verkeersintensiteit is het gebruikelijk en algemeen aanvaardbaar uit te gaan van het gemiddeld aantal	Nee

	vind ik de invloed van (zomerse) piekdagen terug?	verkeersbewegingen per etmaal. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt niet voorzien in de realisatie van recreatie-eenheden. Voor de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling wordt dan ook aangehouden dat deze gedurende de vakantieperiodes niet afwijkt ten opzichte van de rest van het jaar. Om te bepalen in welke mate de autonome verkeersintensiteiten gedurende de vakantieperiodes afwijken van de reguliere periode zijn in 2024 verkeerstellingen uitgevoerd gedurende de meivakantie en de zomervakantieperiode ter controle. Uit de resultaten van deze tellingen bleek dat er geen significante verschillen zijn in de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet gedurende de vakantieperiodes ten opzichte van de reguliere periode.	
1.j	Zijn inwoners geïnformeerd dat een groot deel (hoeveel?) van de verkeersbewegingen via de N689 richting het zuiden (Terhole/Hulst) en dus door Kuitaart rijden?	Uit de toelichting van de 2^e herziening blijkt dat een groot deel van het verkeer van Waterzande over de provinciale weg door Kuitaart rijdt. Bewoners zijn daar niet afzonderlijk over geïnformeerd. Via de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben ze daarvan kennis kunnen nemen. Naar aanleiding van de zienswijzen is nader aandacht besteed aan de verkeersdruk op de provinciale weg en in Kuitaart. Er zijn verschillende informatiebijeenkomsten geweest. Er heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden i.h.k.v. de herziening op datum 13 december 2023, waar aanwezigen zijn geïnformeerd en betrokken bij het plan. Bewoners hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen. Aan wettelijke voorschriften is voldaan. Aan belanghebbenden is gelegenheid geboden zienswijze over het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren brengen (artikel 3.15, eerste lid, Awb). Dit is de wijze van inspraak waar de wet in voorziet (artikel 3.11, eerste lid, Awb). Aan de wettelijk voorgeschreven procedure is voldaan.	Nee
1.k	In het plan mogen geen sportvoorzieningen worden aangebracht. Watersport of vissen valt dit wel of niet onder het begrip sportvoorzieningen?	Het is onjuist dat sportvoorzieningen niet zijn toegestaan. Sportvoorzieningen zijn toegestaan, mits deze aan de bestemmingsregels voldoen. Uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd- Stranddorp' en het 'Veerplein' zijn sportvoorzieningen toegestaan. Ze dienen kleinschalig te zijn en ten behoeve van Waterzande zelf. Ook voorzieningen ten	Nee

		behoefte van watersport en vissport zijn aan te merken als sportvoorziening. De regels voor sportvoorzieningen staan in artikel 4.3.1 sub g en 9.3.1 sub f.	
1.l	En is rekening gehouden met de verkeersgeneratie dat hotelgasten en bewoners van Stranddorp sportvoorzieningen elders opzoeken?	Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Daarin is ook het verkeer vanuit de woningen naar sportvoorzieningen opgenomen.	Nee
1.m	Is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van kinderen uit Stranddorp die naar school gaan of (naschoolse) kinderopvang?	Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Daarin is ook het verkeer vanuit de woningen naar scholen en naschoolse opvang opgenomen.	Nee
1.n	Komt er OV richting het plan? Zo ja, wat is de verkeersgeneratie. Zo nee waarom niet?	Het is de vraag of het haalbaar is om Waterzande met openbaar vervoer te ontsluiten, gelet op het beperkte gebruik van het openbaar vervoer. Dit zal met de provincie worden kortgesloten. Zodra van toepassing kunnen we er voor kiezen in Waterzande opstappunten voor de flex toe te voegen. Dit is vraag gestuurd OV ofwel publiek vervoer bestaande uit taxi's of kleine busjes. Geen grote bussen. Voor het bestemmingsplan is dat niet van belang, het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een goede OV-ontsluiting.	Nee
1.o	Vindt de gemeente dat de term dorp/Stranddorp juist wordt gebruikt? De verhouding is 50% vaste bewoners en 50% tweede bewoners	De namen Stranddorp en dorp zijn werknamen voor deelgebieden uit het stedenbouwkundig plan. Het ligt voor de hand dat het nieuwe woongebied de kernnaam Waterzande krijgt. In de ladderonderbouwing staat dat ingeschat wordt dat de helft van de woningen permanent bewoond zal worden. Wat uiteindelijk de verhouding vaste bewoners / tweede bewoners wordt, is op voorhand niet aan te geven, dat is afhankelijk van het gebruik dat de eigenaren maken van hun woning. Er zijn geen aanvullende regels gesteld voor het bezit van een woning als tweede woning.	Nee

1.p	Waarom is geen vee toegestaan op 60ha?	In artikel 8 Nieuw artikel 14B Algemene gebruiksregels bestemmingsplan 'Perkpolder, 2e herziening' is geregeld dat bemesting slechts mag plaatsvinden als daardoor geen relevante stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste gebieden kan ontstaan. Dat is vertaald in een concrete gebruiksnorm per ha, voor de 60 ha waarbij onderscheid is gemaakt in dierlijke mest en kunstmest. Aanvullend wordt het houden van paarden en vee uitgesloten, om te voorkomen dat er teveel depositie op gevoelige en overbelaste N2000-gebieden ontstaat.	Nee
1.q	Voorheen kon per openbare inschrijving een jaarlijkse pacht worden aangegaan. Blijft dat openbaar of is dat aan Waterzande BV hoe hiermee om te gaan?	Of en op welke wijze gronden binnen het plangebied worden verpacht is in het kader van de ruimtelijke procedure niet relevant. Het is aan de eigenaar van de gronden om te bepalen of (en op welke wijze) gronden worden verpacht. Partijen maken hiervoor privaatrechtelijke afspraken.	Nee
1.r	Welke maatregelen worden genomen om recreatieve verhuur te voorkomen?	In de bestemmingsregels is opgenomen dat recreatieve verhuur van woningen niet is toegestaan. De regels zijn juridisch voor eenieder bindend.	Nee

Zienswijze: Dorpsraad Ossenissee-Zeedorp

2.a	Er wordt enkel gesproken over het verkeer in lokaal Waterzande en de N689 en de N290. Alle verkeersbewegingen	Naar aanleiding van de zienswijzen is de verdeling van het verkeer vanuit Waterzande over het omliggende wegennet en de invloed op de omgeving aanvullend onderzocht. De daarbij behorende motivering is terug te vinden in de mer-beoordeling. In bijlage 1	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting
-----	---	--	---

	zowel bewoners als bezoekers, zullen niet via de N689 en N290 verlopen, er zal ook via de polders en langs de dijk die kant op worden gereden. Verkeersplan gehele regio moet bekeken worden.	van het bestemmingsplan is het document vervangen door de aangepaste versie.	van het bestemmingsplan.
2.b	Wij zouden ook graag inzage krijgen in het huidige verkeersplan en de totstandkoming ervan.	Alle relevante informatie is opgenomen in het bestemmingsplan Perkpolder 2 ^e herziening. Er is geen separaat verkeersplan opgesteld.	Nee

Zienswijze: Indiener 2

3.a	De druk op de Kalverdijk neemt rond de 2.000 verkeersbewegingen toe. In het ontwerp wordt uitgegaan van 300. Blijft dit ongewijzigd dan zal dit niet leiden tot een goede leefomgeving. Overlast door geluid, trillingen en vervuiling tasten de leefomgeving aan op de Kalverdijk. De Kalverdijk is een zeer oude en smalle dijk en niet berekend op intensief autoverkeer. Het ontlasten van de Kalverdijk kan door vanaf de kruising N689 tot aan de Perkstraat slechts één rijrichting toe te staan. Het westelijke deel van de Kalverdijk, vanaf de kruising Perkstraat tot aan de Molenweg, zou bestemd kunnen worden voor 'bestemmingsverkeer'.	Ten opzichte van bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening' is de ontsluiting aangepast. In het bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening' vindt geen ontsluiting meer plaats op de Kalverdijk. Het verkeer wordt volledig over de N-weg geleid. Daarnaast is niet duidelijk waar de genoemde 300 verkeersbewegingen over de Kalverdijk genoemd zijn.	Nee
3.b	Hoewel de golfbaan in het ontwerp niet meer voorkomt is onduidelijk of de beoogde ophoging hiermee ook uit het ontwerp is gehaald. Nu de golfbaan uit het ontwerp is gehaald dient de ophoogmogelijkheid geen planologisch doel. Als alternatief wordt voorgesteld om voor de gehele westelijke Perkpolder de hoogte van het maaiveld vast te leggen op het huidige niveau van 0,20 meter tot 1.15 meter boven NAP.	In de regels van het bestemmingsplan Perkpolder, 1^e herziening is één inhoudelijke bepaling opgenomen met betrekking tot de hoogte van het maaiveld: artikel 4.2.1. onder c. Het gaat daarbij primair om een bouwregel, waarbij is bepaald dat in de bestemming Gemengd-2 de goot - en bouwhoogte van bouwwerken niet wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld, maar ten opzichte van het nieuwe maaiveld van de golfbaan. Ondersteunend is daarbij bepaald dat het nieuwe maaiveld niet hoger mag zijn dan 12 m +NAP. Het combineren van de afwijkende wijze van meten van de goot- en bouwhoogte van bouwwerken in dit lid met een maximale terreinhoogte is verwarrend. Om die reden wordt het begrip 'peil' (art. 1.41) aangepast, in die zin dat ter plaatse van het Stranddorp (de aanduiding Specifieke vorm van Gemengd - Stranddorp) als hoogte van het maaiveld het bestaande maaiveld wordt aangehouden (zonder de restrictie dat het om het maaiveld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gaat). Artikel 4.2.1.c komt te vervallen.	Artikel 1.41 sub b is vervangen, artikel 4.2.1 sub c. is verwijderd en artikel 4.5 is toegevoegd.

		Met deze aanpassing is nog niet geen regeling opgenomen van de maaiveldhoogte in de Westelijke Perkpolder, waaruit blijkt dat het Stranddorp mag worden opgehoogd en op grond waarvan het overige deel van de Westelijke Perkpolder niet opgehoogd kan worden. Het is ongebruikelijk dat in een bestemmingsplan vast te leggen. Er zijn bovendien geen plannen om het maaiveld van de resterende agrarische gronden in de Westelijke Perkpolder te verhogen. Dat laat onverlet dat om tegemoet te komen aan de zorgen van ophoging van de Westelijke Perkpolder een verbodsbepaling worden opgenomen voor het structureel ophogen van de agrarische gronden binnen de bestemming Gemengd-2, met uitzondering van het Stranddorp. Daaraan toegevoegd is dat de hoogte van het maaiveld in het Stranddorp maximaal 12 meter kan bedragen.	
--	--	--	--

Zienswijze: Stichting dorpsbelangen Rond de Kleine Vogel & Actiecomité
Leefbaarheid Kuitaart

4.a	De voorgenomen plannen in Perkpolder leiden tot een verdubbeling van de verkeersintensiteit. Dat zal enkel leiden tot verdere achteruitgang voor de diverse flora en fauna.	De mogelijk negatieve invloed van de toename in de verkeersintensiteit op beschermde natuurwaarden in de omgeving kan ontstaan door stikstofdepositie als gevolg van het verkeer. De effecten van het bestemmingsplan zijn onderzocht voor de natuurgebieden die direct grenzen aan het plangebied, en de gebieden die (redelijkerwijs onderbouwd) worden beïnvloed. Dit is in de toelichting van het plan nader gemotiveerd. Hieruit blijkt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Vanuit de plantoetsing is er geen aanleiding te veronderstellen dat de onderhavige ontwikkeling aanleiding vormt voor wezenlijke effecten op de genoemde verder weg gelegen natuurgebieden.	Nee
4.b	De invloed van bestemmingsplan Perkpolder op de kwaliteit van de natuurgebieden Vogelkreek en 'Grote Putting' rondom de kern Kuitaart is naar onze mening onvoldoende onderzocht.	In aansluiting op punt 4.a. De invloed van de toename van de verkeersintensiteit op de kwaliteit van de natuurgebieden Vogelkreek en Grote Putting is onderdeel van de stikstofdepositieberekening, voor zover sprake is van voor stikstofdepositie gevoelige en overbelaste Natura2000-gebieden. Voor het overige zijn geen negatieve effecten van de ontwikkeling op de genoemde natuurgebieden te verwachten.	Nee
4.c	Wij vinden geen berekeningen terug van de toename van de stikstofdepositie bij de Vogelkreek en langs de Hulsterweg als gevolg van het bouwen en in een latere fase het in gebruik nemen van Waterzande. De cijfers die Aeries doorgerekend heeft in het kader van de stikstofdepositie zijn onvolledig. Wilt u de volledige berekeningen met ons delen en nader onderbouwen waarom het aspect luchtkwaliteit dan geen belemmering vormt?	In de met de meest recente versie van AERIUS uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen is de invloed bepaald van de toename van de verkeersgeneratie op de stikstofdepositie op alle voor stikstofdepositie gevoelige en overbelaste gebieden in de omgeving, waaronder de Vogelkreek. Verwezen wordt naar het stikstofdepositieonderzoek, dat als bijlage 3 bij de toelichting bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het stikstofdepositieonderzoek is onderdeel van de ecologische toets, gericht op de stikstofgevoelige Natura2000-gebieden in de omgeving. Daarnaast is getoetst wat de invloed is van Waterzande op de luchtkwaliteit in de omgeving. In de toelichting is onderbouwd dat de extra verkeersbewegingen, die worden veroorzaakt door de extra ontwikkelingen die middels de 2^e herziening worden mogelijk gemaakt, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Door deze uitkomst hoeft dit plan niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.	Nee

4.d	Over de te verwachten toename van verkeer, en de daardoor toenemende overlast van trillingen, geluid en fijnstof langs de Hulsterweg in Kuitaart kunnen wij geen adequaat onderbouwende rapportages of doorberekeningen vinden anders dan een aantal aannames. Wij zouden deze rapportages graag ontvangen. Naast het onderzoeken van de invloed van de verkeerstoename op de leefbaarheid in onze kern, vragen we u een breed onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden om onze kern te ontzien.	Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeersstroom door Kuitaart. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is het document vervangen door de aangepaste versie. In paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan is aangetoond dat het extra verkeer geen significante trillingshinder veroorzaakt, doordat het in hoofdzaken licht verkeer betreft. In paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan is aangetoond dat het extra verkeer geen significante toename van geluidbelasting tot gevolg heeft. Daarom wordt geen aanvullende geluidshinder veroorzaakt voor de omliggende geluidgevoelige objecten. In paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan is aangetoond dat de extra voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.6 Trillingen is toegevoegd.
4.e	Binnen de bebouwde kom is er te weinig ruimte voor een doorgaande weg met de voorziene verkeersintensiteit. Fietzers, landbouwverkeer, vrachtverkeer en woon-/werkverkeer maken intensief gebruik van deze te smalle weg. Het fietspad voldoet nu al niet aan de minimale geadviseerde breedte en ligt, zonder enige afscherming, direct tegen de rijbaan aan. Met een verdere toename van het verkeer neemt het risico op een ongeluk aanzienlijk toe. Alternatieven zijn: - Het beste alternatief is een rondweg rond Kuitaart - Een versmalde weg waarop 30/50km per uur geldt met	Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeersstroom door Kuitaart. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is het document vervangen door de aangepaste versie. Voor Kuitaart is de conclusie van het onderzoek dat binnen de bebouwde kom al maatregelen getroffen zijn voor het verbeteren van de verkeersveiligheid, waarbij de beoogde verkeerstoename als gevolg van het bestemmingsplan Perkpolder 2^e herziening er niet toe leidt dat aanvullende maatregelen vereist zijn voor het waarborgen van de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming. De ontwikkelingen die met de 2^e herziening van het bestemmingsplan Perkpolder mogelijk worden gemaakt, hebben geen onevenredige invloed op de verkeersveiligheid en -doorstroming.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

	daarnaast een voldoende breed fietspad met 2 richtingen		
--	---	--	--

Zienswijze: Camping Perkpolder

5.a	De camping verzoekt de gemeenteraad om het maaiveld van de gehele westelijke Perkpolder (excl. het Stranddorp) nadrukkelijk vast te leggen en te definiëren op het huidige, aanwezige, niet-opgehoogde maaiveld. (NB: dit maaiveld ligt nu tussen ongeveer 0,20 en 1,15 meter).	In de regels van het bestemmingsplan Perkpolder, 1^e herziening is één inhoudelijke bepaling opgenomen met betrekking tot de hoogte van het maaiveld: artikel 4.2.1. onder c. Het gaat daarbij primair om een bouwregel, waarbij is bepaald dat in de bestemming Gemengd-2 de goot- en bouwhoogte van bouwwerken niet wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld, maar ten opzichte van het nieuwe maaiveld van de golfbaan. Ondersteunend is daarbij bepaald dat het nieuwe maaiveld niet hoger mag zijn dan 12 m +NAP. Het combineren van de afwijkende wijze van meten van de goot- en bouwhoogte van bouwwerken in dit lid met een maximale terreinhoogte is verwarrend. Om die reden wordt het begrip 'peil' (art. 1.41) aangepast, in die zin dat ter plaatse van het Stranddorp (de aanduiding Specifieke vorm van Gemengd - Stranddorp) als hoogte van het maaiveld het bestaande maaiveld wordt aangehouden (zonder de restrictie dat het om het maaiveld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gaat). Artikel 4.2.1.c komt te vervallen. Met deze aanpassing is nog niet bepaald dat het maaiveld in het overige deel van de Westelijke Perkpolder (buiten het Stranddorp) niet opgehoogd kan worden. Het is ongebruikelijk dat in een bestemmingsplan vast te leggen. Er zijn bovendien geen plannen om het maaiveld van de resterende agrarische gronden in de Westelijke Perkpolder te verhogen. Dat laat onverlet dat om tegemoet te komen aan de zorgen van ophoging van de Westelijke Perkpolder. Om die reden zal een verbodsbepaling worden opgenomen voor het structureel ophogen van de agrarische gronden binnen de bestemming Gemengd-2, met uitzondering van het Stranddorp. Daaraan toegevoegd is dat de hoogte van het maaiveld in het Stranddorp maximaal 12 meter kan bedragen.	Artikel 1.41 sub b is aangepast, artikel 4.2.1 sub c. is verwijderd en artikel 4.5 is toegevoegd.
5.b	Missende verbeelding en regels in het kader van de verkeersafwikkeling. Verzoek aan de gemeenteraad is om de wegen die het gebied moeten ontsluiten nadrukkelijk te benoemen en als zodanig vast te leggen in het bestemmingsplan. Er is een slechte ontsluiting van het gebied ten	Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling op de omgeving nader onderzocht. De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in de m.e.r.-beoordeling en de toelichting bij het bestemmingsplan. Het vastleggen van de ontsluitende wegen in het bestemmingsplan is niet aan de orde. Al deze wegen hebben al een verkeersbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied Hulst.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

	westen van het nieuwe Stranddorp. Er moet een verkeerskundig onderzoek opgesteld worden.		
5.c	Verzoek aan de gemeenteraad om de Perkstraat en de nieuw aan te leggen Zeedijk ten westen van het Stranddorp te bestemmen als gebied voor: verkeersdoeleinden, zijnde lokaal bestemmingsverkeer, zoals agrarisch verkeer en campingverkeer.	In een bestemmingsplan kan het gebruik van wegen niet worden gereguleerd. Mocht een beperking van verkeersstromen nodig zijn, dan dient daarvoor een verkeersbesluit genomen te worden. Naar aanleiding van de zienswijzen is de noodzaak voor het treffen van aanvullende maatregelen onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is het document vervangen door de aangepaste versie. Uit dit onderzoek komt naar voren dat ten westen van het Stranddorp de verkeerstoename ten gevolge van het 'Bestemmingsplan 2^e herziening' maximaal circa 5 mvt/uur, bedraagt. Deze toename is dermate laag dat niet verwacht wordt dat er knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. Voorgesteld wordt om de verkeersafwikkeling te monitoren.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.
5.d	Camping Perkpolder is van oordeel dat voorafgaand aan dit bestemmingsplan een Milieueffectrapportage (MER) had moeten worden opgesteld, dan wel dat een goede MER-beoordeling had moeten worden toegepast. Voor de goede orde merkt de Camping op de door de ontwikkelaar overgelegde 'Vormvrije MER-beoordeling' van 14 november 2023 absoluut niet als zodanig kwalificeert en dat deze ook ernstig gebrekkig is.	De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan Perkpolder 2h mogelijk worden gemaakt zijn niet mer-plichtig, maar mer-beoordelingsplichtig. Om die reden is een vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Naar aanleiding van de zienswijzen is de uitgevoerde vormvrije mer-beoordeling aangevuld en geactualiseerd voor met name de aspecten verkeer en geluid. In bijlage 1 van het bestemmingsplan is het document vervangen door de aangepaste versie. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van zodanige milieueffecten dat het opstellen van een MER nodig is.	De uitgevoerde vormvrije mer-beoordeling is aangevuld en geactualiseerd.
5.e	De afmetingen voor de bouwhoogte van "gestapeld wonen" dienen te worden aangehouden uit het 1e herziene bestemmingsplan.	De afmetingen voor gestapeld wonen zijn gelijk aan de afmetingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening'. In bestemmingsplan 'Perkpolder 2 ^e herziening' is geregeld: de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen is ten hoogste 16 meter (artikel 4.2.2 sub e. 2. en artikel 9.2.2 sub d. 2.).	Nee

		In bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' is geregeld: voor gestapelde woningen is de goothoogte en bouwhoogte ten hoogste 16 respectievelijk 16 meter (artikel 9.2.2 sub f.)	
5.f	De afmetingen voor de bouwhoogte van "wonen" dienen te worden aangehouden uit het 1e herziene bestemmingsplan.	De afmetingen voor gestapeld wonen zijn gelijk aan de afmetingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening'. In bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' is geregeld: de goothoogte en de bouwhoogte van woningen bedragen ten hoogste 7 respectievelijk 13 meter (artikel 4.2.2 sub c. en d. en artikel 9.2.2 sub c.). Voor gebouwen met een plat dak bedraagt de goot- en bouwhoogte 11 meter. In bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' is geregeld: de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter (artikel 4.2.3 sub d.) en de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 13 meter (artikel 4.2.3 sub e.).	Nee
5.g	De afmetingen voor kunstobjecten dienen te worden aangehouden uit het 1e herziene bestemmingsplan.	Naar aanleiding van de zienswijze zijn artikel 4.2.1 sub d. en artikel 9.2.1 sub b. gewijzigd, waardoor binnen het Veerplein en het Stranddorp kunstobjecten met een hoogte van 5 meter zijn toegestaan. De regeling is verder aangepast, in die zin dat kunstobjecten in het resterende agrarische deel van de Westelijke Perkpolder niet meer mogelijk worden gemaakt.	Artikel 4.2.1 sub d. en artikel 9.2.1 sub b. zijn aangepast.
5.h	De afmetingen voor de landmark dienen te worden aangehouden uit het 1e herziene bestemmingsplan.	In het bestemmingsplan 'Perkpolder 1 ^e herziening' is de bouwhoogte van ten hoogste 30 meter met een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt (artikel 9.3.1) . Middels het bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' wordt deze afwijking rechtstreeks toegepast. In de toelichting wordt onderbouwd dat aan de afwijkingsregels wordt voldaan (zie paragraaf 2.2.2 van de toelichting). Met het landmark wordt de stedenbouwkundige positie van Waterzande als dorp aan de Westerschelde gemarkeerd. Het landmark vormt ruimtelijk-kwalitatief en architectonisch een meerwaarde voor zowel het project Perkpolder als voor de omgeving: een kwalitatief hoogwaardige markering van het project en een stedenbouwkundig accent in de omgeving.	Nee

5.i	De afmetingen voor de bouwhoogte van het “hotel” dienen te worden aangehouden uit het 1e herziene bestemmingsplan.	Zie beantwoording punt 5.h. De landmark valt in de gebiedsaanduiding ‘overige zone - hotelkern’. De landmark wordt onderdeel van het hotel, daarom mag een deel van het hotel 30 meter hoog worden. Alle hotelgebouwen liggen binnen de bouwaanduiding ‘gestapeld’. Hier binnen mogen gebouwen een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 16 meter hebben (zie antwoord 5.e.).	Nee
5.j	Camping Perkpolder verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de term ‘hoteleenheden’ worden gedefinieerd en wordt toegevoegd bij Artikel 1: Begrippen.	Naar aanleiding van de zienswijze is een begripsbepaling opgenomen voor hoteleenheid.	De begripsbepaling ‘hoteleenheid’ is toegevoegd.
5.k	De Camping verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen zodat duidelijk wordt hoeveel hotels er daadwerkelijk gebouwd mogen worden met vermelding van het maximaal aantal kamers en bouwafmetingen. Het plan was altijd voor de bouw van één hotel en de Camping houdt vast aan dit gegeven uit het 1e herziene plan.	Het maximaal aantal hoteleenheden (zie antwoord 5.j) is geregeld in artikel 14.C lid 2. Het aantal hotels is niet geregeld en planologisch niet relevant. Zie antwoord 5.i voor de bouwafmetingen van het hotel. Artikel 14C.2 is aangepast waardoor uitsluitend binnen de gebiedsaanduiding ‘overige zone - hotelkern’ een hotel is toegestaan.	Sub c. is toegevoegd in artikel 14C.2.
5.l	De projectontwikkelaar heeft niet onderbouwd waarom het hotel (nu nog 200 m ² in het huidige bestemmingsplan) een enorme bouwmassa van 550 m ² zou moeten hebben.	In paragraaf 2.2.2 van de toelichting staat onderbouwd waarom een vergroting van de bouwmassa nodig is. Doordat de grote internationale golfbaan niet langer haalbaar is, moest er een andere manier worden gevonden om het vastgoed te valoriseren. Deze vergroting van de bouwmassa is noodzakelijk om een gevarieerd programma aan verschillende hotelvoorzieningen te kunnen bieden om in te spelen op de kansen in de markt. Hiermee kan een noodzakelijk economische basis worden gelegd. Zie ook paragraaf 2.2.2. van de toelichting. De aangegeven oppervlaktematen hebben overigens betrekking op het landmark. Daarbuiten, binnen de gebiedsaanduiding ‘overige zone - hotelkern’, kunnen ook hoteleenheden worden gerealiseerd.	Nee

5.m	De projectontwikkelaar heeft niet onderbouwd waarom het hotel maar liefst 30 meter (+10%) hoog zou moeten worden (bovenop de kunstmatige verhoging van twaalf meter +NAP).	Zie antwoord 5.h voor de hoogte van 30 meter.	Nee
5.n	Aan de Voortoets inzake de effecten op het Natura 2000-gebied en het stikstofonderzoek zijn niet de juiste conclusies verbonden. In de Voortoets wordt niet of onvoldoende ingegaan op de veranderingen van dit tweede herzieningsplan. In het bijzonder wordt miskend dat het Stranddorp direct op/naast het Natura 2000-gebied wordt geplaatst en dat er qua bebouwing en voorzieningen (horeca & landmark) wordt ingezet op een enorme vergroting van het eerdere plan.	De effecten van de vergroting van het plan zijn meegenomen en meegewogen in de effectbeoordeling. Daarbij zijn de effecten van de tweede herziening beoordeeld in de context van de toegenomen ecologische functies en draagkracht van het gebied de Noorddijkpolder en recent aangelegde hoogwatervluchtplaatsen. Deze draagkracht draagt bij aan de opvang van lokale verstoringsbronnen door het bieden van meer opvang en meer uitwijkmogelijkheden indien nodig. Uit de effectbeoordeling zijn geen belemmeringen gebleken.	Nee
5.o	Verzoek om de stikstofgebruikersnorm voor de 80ha “agrarisch gebruik” uit het plan te verwijderen. Deze worden landelijk vastgesteld en horen niet thuis in een bestemmingsplan.	De stikstofgebruikersnorm is opgenomen om te voorkomen dat de resterende agrarische gronden te ruim worden bemest, waardoor stikstofdepositie zou kunnen ontstaan in daarvoor gevoelige en overbelaste beschermde natuurgebieden. In artikel 14B lid 1 sub a. staat dat bemesting is toegestaan voor een oppervlakte van ten hoogste 60 ha. Niet duidelijk is waarop de oppervlakte van 80 ha is gebaseerd.	Nee
5.p	Bestemmingsomschrijving ‘wonen uitgesloten’ is niet verankerd in artikel 4. Gemengd-2.	In artikel 4.2.2 sub b. staat ‘woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘wonen uitgesloten’. In artikel 4.2.3 zijn de bouwregels opgenomen als uitzondering op de aanduiding ‘wonen uitgesloten’. Daarmee is de aanduiding ‘wonen uitgesloten’ correct geregeld in de regels.	Nee
5.q	Vele van de genoemde ‘aangewezen gronden’ uit artikel 4 (a t/m m) zijn open einden, d.w.z. geven de mogelijke bestemmingen geen enkele restricties, maximalisaties.	In de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 worden de gebruiksmogelijkheden van de bestemming in algemene zin benoemd, zoals te doen gebruikelijk in bestemmingsplannen. In de volgende leden worden het bouwen en het gebruik uitgewerkt in specifieke bouw- en gebruiksregels al dan niet nader gespecificeerd middels aanduidingen.	In artikel 4.1 zijn sub a. en g. aangepast.

		Twee leden van artikel 4.1 zijn gespecificeerd: Bij sub a. is 'met inachtneming van het bepaalde in artikel 14B.1' toegevoegd. Daardoor wordt in de bestemmingsomschrijving al de link gelegd met de beperkte bemestingsruimte van de agrarische gronden. Sub g. is aangepast in 'extensieve dagrecreatie'.	
5.r	Zo zijn op het gebied van 4.1.h. 'Evenementen' in 4.3.3. regels vastgesteld waar men dan in 4.4.1. weer mag afwijken van die regels, maar vervolgens wordt er hier geen enkele maximalisatie van het aantal evenementen en/of maximaal aantal bezoekers, maximalisaties van het aantal toegelaten decibels tijdens zo'n evenement genoemd. M.a.w. Alles is mogelijk. Dit kan nooit het uitgangspunt zijn van een gedegen bestemmingsplan.	In de regels is primair de omvang van en het aantal evenementen vastgelegd. Het college kan daarvan, na een zorgvuldige afweging van belangen, de effecten op het woon- en leefklimaat en de effecten van de verkeersaantrekkende werking afwijken. Daarmee is in kwalitatieve zin geborgd dat geen ongewenste effecten optreden. Zo'n afwijkingsbesluit is vervolgens onderhevig aan bezwaar en beroep.	Nee

Zienswijze: Provincie Zeeland

6.a	Er is sprake van een beperkte uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein, zoals bedoeld in artikel 2.11 en bijlage D onder 3 van de Omgevingsverordening. De uitbreiding dient te voldoen aan de genoemde eisen in onderdeel A tot en met D van bijlage D onder 3. (Ruimtelijke kwaliteit (integrale kwaliteitsimpuls), economische uitvoerbaarheid, markt en onderscheidend vermogen van het concept en sociaal maatschappelijke bijdrage). In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet ingegaan op dit artikel en deze voorwaarden en daarmee wordt de	Uit de toelichting op de Omgevingsverordening blijkt dat ook hotels door de provincie als verblijfsrecreatie worden gezien. Als de uitbreiding van het hotel als uitbreiding van verblijfsrecreatie moet worden gezien (hoewel dat niet blijkt uit de regels van de provinciale Omgevingsverordening, dan is van belang dat deze uitbreiding plaatsvindt binnen planologisch bestaand gebied (een vastgesteld bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van een woonkern mogelijk maakt).	De toetsing aan deze regel uit de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de Toelichting.
-----	--	---	---

	uitbreiding van hoteleenheden derhalve niet onderbouwd.		
6.b	De ontwikkeling dient te worden getoetst aan beschermd (Delta-)landschap van de Westerschelde (Zie hiervoor artikel 2.28 van de Omgevingsverordening 2018). Er wordt gesteld dat dit in de voortoets is meegenomen, maar deze toets heeft betrekking op Natura 2000.	In de huidige versie van de Omgevingsverordening Zeeland is dit artikel 5.36 Landschap en erfgoed. Landschappelijk verandert er met deze 2e herziening aanzienlijk minder dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan t.b.v. de golfbaan. In het huidige bestemmingsplan was toegestaan dat de gehele polder tot 12 meter + NAP zou mogen worden opgehoogd t.b.v. de golfbaan. In deze 2e herziening wordt alleen het Stranddorp, het woongedeelte achter de dijk opgehoogd, zie o.a. beantwoording zienswijze 3b. De dijken rondom het plangebied blijven volledig intact en zichtbaar in het landschap.	De toetsing aan deze regel uit de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de Toelichting.
6.c	De landschappelijke inpassing beperkt zich in het ontwerp tot een dubbele rij populieren langs de Perkstraat en wat knotbomen. Dit staat niet in verhouding tot de ontwikkeling en voldoet niet aan hetgeen hierover in de Omgevingsvisie is opgenomen. Voor deze ontwikkeling dient een integraal landschapsplan te worden opgesteld dat wordt geborgd in de bestemmingsplanvoorschriften.	Als bijlage bij de regels is een nieuw landschappelijk inrichtingsplan toegevoegd. In het plan zijn inpassingen opgenomen voor natuur, water en bos. <i>‘We behouden enerzijds bestaande landschapsstructuren zoals sloten, dijken, bomenrijen en wegen. Anderzijds willen we meer gradiënten aanbrengen met als doel het verhogen van de biodiversiteit, het creëren van een boeiender en mooier landschap, het zoveel mogelijk ter plekke houden van het regenwater en het zorgen voor een verfijnder en gericht beheer, wat werken op doelsoorten beter mogelijk maakt.’</i>	Het nieuwe landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 2 van de Regels.
6.d	Op basis van de voortoets kan wat betreft het onderdeel over de mogelijke effecten op vogels niet met zekerheid op voorhand worden uitgesloten dat er significante negatieve effecten optreden. Daarvoor zijn de resultaten van de vogeltellingen die nu nog worden uitgevoerd	De vogels zijn jaarrond geïnventariseerd en de resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in de voortoets. effect op vogels vormt geen belemmering voor het planvoornemen.	

	noodzakelijk (Wat overigens ook in de voortoets wordt gesteld, namelijk dat voor sommige vogelsoorten dit noodzakelijk is om een eindoordeel te kunnen geven).		
6.e	Het aspect <i>Stikstof</i> kan niet volledig worden beoordeeld doordat de afzonderlijke pdf-bestanden van de berekeningen ontbreken.	De afzonderlijke AERIUS-uitdraaien zijn op verzoek aan de provincie toegestuurd op 10 januari 2024.	Nee
6.f	Wat betreft <i>Soortenbescherming</i> wordt in het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte gesteld dat het onderzoek uit 2014 kan worden gebruikt voor de tweede herziening. Omdat de nieuwe ontwikkeling wezenlijk afwijkt van de eerste herziening uit 2014 en bovendien wet- en regelgeving sindsdien zijn gewijzigd, dient voor dit onderdeel opnieuw onderzoek te worden uitgevoerd. Wij kunnen niet instemmen met een planologische wijziging waarbij op voorhand niet is aangegeven dat wordt voldaan aan de relevante natuurwet/-regelgeving waarvoor wij bevoegd gezag zijn.	De soortenbeschermingstoets is geactualiseerd in 2023. Deze rapportage betreft een integrale actualisatie van de soortenbescherming en leidt tot de conclusie dat het plan uitvoerbaar is.	De actuele Natuurtoets, waarin de effecten van de ontwikkeling van Waterzande voor beschermde soorten flora en fauna worden getoetst, is toegevoegd als bijlage aan de toelichting.

Zienswijze: ZLTO

7.a	Art. 1.40a. De classificatie van nutsvoorzieningen als niet-agrarische neventak roept vragen op.	Het begrip in artikel 1.40a nutsvoorziening is niet gelinkt aan het artikel 1.40 niet-agrarische neventak. In alfabetische volgorde komt 'nutsvoorziening' na 'niet-agrarische neventak'. Om de nummering uit het bestemmingsplan 'Perkpolder 1 ^e herziening' niet aan te hoeven passen, zijn begrippen toegevoegd middels het toevoegen van letters. Tussen artikel 1.40 en 1.41 wordt artikel 1.40a toegevoegd.	Nee
7.b	Art. 2-4.2.3c. De vermelding van sleufsilo's en hun toegestane oppervlakte van 2 hectare is	Wij delen uw zienswijze. Wanneer het houden van dieren niet is toegestaan, zijn sleufsilo's niet van toepassing. We passen de betreffende bestemmingsregel(s) hier op aan. Artikel 4,2,3 sub c. is verwijderd.	Artikel 4.2.3 sub c. is verwijderd.

	opmerkelijk, zeker gezien het feit dat later in de regelgeving wordt gesteld dat het houden van dieren hier niet is toegestaan. Deze bepaling lijkt onlogisch en mist samenhang met de algemene doelstellingen van het bestemmingsplan.	Sleufsilos zijn hierdoor niet meer toegestaan.	
7.c	Art. 8. Beperkingen op bemesting en het houden van dieren. Een gemeentelijk bestemmingsplan is NIET het instrument om aan dergelijke landelijke normen beperkingen aan te brengen.	Het beperken van de hoeveelheid bemesting en het houden van dieren is noodzakelijk om te voorkomen dat het plan onbedoeld leidt tot een onaanvaardbare stikstofdepositie op daarvoor gevoelige en overbelaste natuurgebieden in de omgeving. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is het voorkómen van stikstofdepositie noodzakelijk. Om die reden moet de stikstofdepositie van de agrarische gronden in het plangebied worden vastgelegd.	Nee
7.d	Art. 14B. Het bestemmingsplan verbiedt Agrarisch Grasland. Deze term is naar onze mening onduidelijk. Heeft dit bijvoorbeeld ook betrekking op graszaadteelt, kruidenrijk grasland, grasland t.b.v. groenbemesting?	Om te voorkomen dat het plan ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een toename van de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige en overbelaste Natura 2000-gebieden in de omgeving, is de teelt van agrarisch grasland niet gewenst. De reden daarvoor is dat op alle soorten grasland meer bemesting met een hogere ammoniakemmissie mag worden toegepast dan op bouwland. Deze bepaling heeft derhalve betrekking op alle vormen van agrarisch geëxploiteerd grasland. De regeling zal op dat punt worden verduidelijkt.	Artikel 14B.1 sub c. is aangepast.
7.e	Art. 9. De toevoeging van 2 grote en 6 middelgrote horecabedrijven zal onvermijdelijk leiden tot een significante toename van verkeersstromen. Met name de verkeersstroom van/naar Terneuzen baart ons zorgen. Deze zal NIET enkel plaatsvinden over de N689 (zoals beweerd in het bestemmingsplan), maar ook via de polderwegen langs Kreverhille,	Naar aanleiding van de zienswijzen is - mede op basis van het regionaal verkeersmodel - gebleken dat een deel van het verkeer naar en van Waterzande ook via het onderliggend wegennet zal worden afgewikkeld. Om die reden is de verdeling van het verkeer op het onderliggend wegennet nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling. Deze beoordeling is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat ten westen van het Stranddorp de verkeerstoename ten gevolge van het 'Bestemmingsplan 2 ^e herziening' maximaal circa 5 mvt/uur, bedraagt. Deze toename is dermate laag dat vooralsnog geen verkeersbesluiten worden genomen. In plaats	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

	Noordstraat, Ossenisse en Zeedorp. Dit brengt zorgen met zich mee over de capaciteit van de bestaande infrastructuur, die momenteel niet lijkt te zijn berekend op dergelijke verkeersintensiteiten.	daarvan wordt gebruik gemaakt van monitoring om te bepalen of er daadwerkelijk knelpunten ontstaat in de verkeerssituatie op de wegen ten westen van het Stranddorp. Indien blijkt dat dit daadwerkelijk het geval is dan kunnen regelmaatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld door de weg enkel voor lokaal bestemmingsverkeer toegankelijk te maken.	
7.f	<i>Artikel 14c2 en Artikel 14c1.3</i> De toestemming voor de realisatie van 360 hoteleenheden (250+110) vereist een grondige evaluatie van de impact op de lokale verkeerslogistiek, een aspect dat momenteel onderbelicht blijft in de planregels.	In totaal worden 250 hoteleenheden toegestaan, waarvan er maximaal 110 binnen 'Gemengd-2' worden toegestaan. Er is dus geen sprake van 360 hoteleenheden. De daarmee samenhangende verkeersgeneratie is meegenomen in de berekening van de verkeersgeneratie als gevolg van de extra ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De effecten van de verkeersgeneratie zijn getoetst in de vormvrije m.e.r.-beoordeling.	Nee
7.g	Het ontbreekt in de planregels aan specifieke aandacht voor verkeersontsluitingen en calamiteitenontsluitingen. Hoewel de toelichting verwijst naar een verkeersonderzoek, lijkt dit niet afdoende om de praktische realiteit weer te geven, vooral wat betreft de routekeuzes naar/van Terneuzen. De verwachte toename van verkeer kan leiden tot significante overlast en problemen in de kleine dorpjes, maar ook bij de ontsluiting van landbouwpercelen en de afvoer van agrarische producten. En daarnaast ook de algehele verkeersveiligheid voor zowel bewoners	Naar aanleiding van de zienswijzen is - mede op basis van het regionaal verkeersmodel - gebleken dat een deel van het verkeer naar en van Waterzande ook via het onderliggend wegennet zal worden afgewikkeld. Om die reden is de verdeling van het verkeer op het onderliggend wegennet nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling. Deze beoordeling is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat ten westen van het Stranddorp de verkeerstoename ten gevolge van het 'Bestemmingsplan 2 ^e herziening' maximaal circa 5 mvt/uur, bedraagt. Deze toename is dermate laag dat vooralsnog geen verkeersbesluiten worden genomen. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van monitoring om te bepalen of er daadwerkelijk knelpunten ontstaat in de verkeerssituatie op de wegen ten westen van het Stranddorp. Indien blijkt dat dit daadwerkelijk het geval is dan kunnen regelmaatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld door de weg enkel voor lokaal bestemmingsverkeer toegankelijk te maken.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

	als (fietsende) toeristen.		
--	----------------------------	--	--

Zienswijze: Stichting Schone Polder

8.a	Er moet één duidelijk bestemmingsplan zijn. Verzoek is om het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen en de projectontwikkelaar de opdracht te geven om te komen tot een integraal dekkend omgevingsplan (onder de Omgevingswet).	Het ontwerpbestemmingsplan is op 30 november 2023, vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter inzage gelegd. Hierdoor geldt het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing is tot het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing blijft. Aanvullend op de 2^e herziening wordt een geconsolideerde versie van de verbeelding en de regels opgesteld, als werkversie, waarin de totale bestemmingsregeling voor het gebied na	Een geconsolideerde versie wordt op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.
-----	--	---	---

		vaststelling van de 2 ^e herziening inzichtelijk wordt gemaakt. Een geconsolideerd bestemmingsplan is niet juridisch bindend.	
8.b	Is het toekomstige maaiveld van 12 meter boven NAP nu in de Westelijke Perkpolder weer losgelaten en wordt het hersteld naar het huidige maaiveld? Er is geen ruimtelijk belang dat het rechtvaardigt, laat staan noodzaakt.	In de regels van het bestemmingsplan Perkpolder, 1^e herziening is één inhoudelijke bepaling opgenomen met betrekking tot de hoogte van het maaiveld: artikel 4.2.1. onder c. Het gaat daarbij primair om een bouwregel, waarbij is bepaald dat in de bestemming Gemengd-2 de goot - en bouwhoogte van bouwwerken niet wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld, maar ten opzichte van het nieuwe maaiveld van de golfbaan. Ondersteunend is daarbij bepaald dat het nieuwe maaiveld niet hoger mag zijn dan 12 m +NAP. Het combineren van de afwijkende wijze van meten van de goot- en bouwhoogte van bouwwerken in dit lid met een maximale terreinhoogte is verwarrend. Om die reden wordt het begrip 'peil' (art. 1.41) aangepast, in die zin dat ter plaatse van het Stranddorp (de aanduiding Specifieke vorm van Gemengd - Stranddorp) als hoogte van het maaiveld het bestaande maaiveld wordt aangehouden (zonder de restrictie dat het om het maaiveld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gaat). Artikel 4.2.1.c komt te vervallen. Met deze aanpassing is nog niet bepaald dat het maaiveld in het overige deel van de Westelijke Perkpolder (buiten het Stranddorp) niet opgehoogd kan worden. Het is ongebruikelijk dat in een bestemmingsplan vast te leggen. Er zijn bovendien geen plannen om het maaiveld van de resterende agrarische gronden in de Westelijke Perkpolder te verhogen. Dat laat onverlet dat om tegemoet te komen aan de zorgen van ophoging van de Westelijke Perkpolder. Om die reden zal een verbodsbepaling worden opgenomen voor het structureel ophogen van de agrarische gronden binnen de bestemming Gemengd-2, met uitzondering van het Stranddorp. Daaraan toegevoegd is dat de hoogte van het maaiveld in het Stranddorp maximaal 12 meter kan bedragen.	Artikel 1.41 sub b is vervangen, artikel 4.2.1 sub c. is verwijderd en artikel 4.5 is toegevoegd.

8.c	Artikel 4: het lijkt dat de polder nog steeds met die enorme hoeveelheid Belgische grond en baggerspecie mag worden volgestort? Hierdoor gaat goede Zeeuwse landbouwgrond verloren en het landschap wordt onnodig aangetast.	De Westelijke Perkpolder wordt buiten het Stranddorp niet opgehoogd. Er is dan ook geen sprake van het verloren gaan van landbouwgrond en aantasting van landschap buiten het Stranddorp. Zie beantwoording 8.b voor een toelichting op het peil.	Ja Zie 8.b
8.d	In het bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening' wordt voor de term 'wonen uitgesloten' een andere functie bedoeld dan diezelfde term uit het bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening',	In het bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' staat in artikel 4.2.3 sub c.: woningen en dienstwoningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met uitzondering van één woning als bedoeld onder 4.2.2 onder e. : in 2 gebouwen is een (dienst)woning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 1.250 m3. In het bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' staat in artikel 4.2.2 sub b. dat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Ook één woning is niet toegestaan. In beide bestemmingsplannen behoren de aanduidingen bij de bestemming Gemengd-2 en op de functie 'wonen'. Het enige verschil is dat in het bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' wel bouwregels zijn opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die anders zijn dan woningen.	Nee
8.e	Bestemmingsplannen mogen hooguit 10 jaar oud zijn. Het oplappen van het bestemmingsplan van 2008 is hiermee strijdig.	De verplichting om iedere 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen geldt niet als het bestemmingsplan digitaal of als gescande versie raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl.	Nee
8.f	Geen MER opgesteld, onvoldoende MER-beoordeling. De vormvrije MER-beoordeling van 14 november 2023 is ernstig gebrekkig. Er is niet aan de MER-eisen voldaan. Het plan is in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.	De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening' mogelijk worden gemaakt zijn niet mer-plichtig, maar mer-beoordelingsplichtig. Om die reden is een vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Naar aanleiding van de zienswijzen is de uitgevoerde vormvrije mer-beoordeling aangevuld en geactualiseerd, met name op de aspecten verkeer en geluid.	De vormvrije m.e.r.-beoordeling is aangepast en te vinden in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

8.g	Rapport gaat uit van een toename van 110 hotelkamers. Dat zijn blijkens artikel 14C.2 in totaal 360 hoteleenheden (namelijk 250 binnen de hotelkern en nog een 110 binnen de bestemming Gemengd-2.	In totaal worden ten hoogste 250 hoteleenheden toegestaan binnen de aanduiding 'overige zone - hotelkern'. De aanduiding 'overige zone - hotelkern' ligt over twee bestemmingen, Gemengd-2 en Woongebied. Van de in totaal 250 hoteleenheden zijn er maximaal 110 binnen de bestemming 'Gemengd-2' toegestaan. Er is geen sprake van 360 hoteleenheden. Het totaal aantal hoteleenheden is vastgelegd op 250. Om te voorkomen dat ook buiten de aanduiding 'overige zone - hotelkern' een hotel mogelijk wordt gemaakt, zal een aanvullende bepaling worden opgenomen in de regels.	In artikel 14.C is een sub c. toegevoegd.
8.h	De Stichting verzoekt om de proporties van horeca en gebouwen terug te brengen tot standaarden die beter passen bij de Gemeente Hulst (en in het bijzonder in de nabijheid van Walsoorden en Kloosterzande).	De extra horeca is vanuit levendigheid van het plan gewenst. De marktruimte is onderzocht en onderbouwd door BSP/SWECO. Het plan maakt een ontwikkeling mogelijk waar een aantoonbare behoefte aan is. Hierna zijn in 8.h1 t/m 8.h6 antwoorden gegeven op de deelvragen van vraag 8.h.	Nee
8.h1	Er worden (naast de al 2 aanwezige horecazaken Bargoed en Veerhuis Huisman) maar liefst 8 horeca-vestigingen mogelijk gemaakt en 6 winkels.	De marktruimte hiervoor wordt in de ladderonderbouwing onderbouwd. Veerhuis Huisman is planologisch mogelijk, maar nog niet bestaand. Bargoed is op basis van een tijdelijke vergunning toegestaan.	Nee
8.h2	Het landmark-hotel (artikel 9.2.2) zal maar liefst 45 meter boven het landschap uittornen (12 meter boven NAP + 30 meter + 10%)	In het bestemmingsplan 'Perkpolder 1 ^e herziening' is de bouwhoogte van ten hoogste 30 meter met een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt (artikel 9.3.1) . Middels het bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' wordt deze afwijking rechtstreeks toegepast. In de toelichting wordt onderbouwd dat aan de afwijkingsregels wordt voldaan (zie paragraaf 2.2.2 van de toelichting). Met het landmark wordt de stedenbouwkundige positie van Waterzande als dorp aan de Westerschelde gemarkeerd. Het landmark vormt ruimtelijk-kwalitatief en architectonisch een meerwaarde voor zowel het project Perkpolder als voor de omgeving: een kwalitatief	Nee

		hoogwaardige markering van het project en een stedenbouwkundig accent in de omgeving.	
8.h3	Er kunnen maar liefst 8 hotels verschijnen.	Het maximaal aantal hoteleenheden is geregeld in artikel 14.C lid 2. Het aantal hotels is niet geregeld en planologisch niet relevant. Artikel 14C.2 is aangepast waardoor uitsluitend binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - hotelkern' een hotel is toegestaan.	Er is een sub c. toegevoegd in artikel 14C.2.
8.h4	Kunstobjecten zullen tot 25,2 meter boven het landschap uit steken (12 meter boven NAP + 10 meter + 10%).	Naar aanleiding van de zienswijze zijn artikel 4.2.1 sub d. en artikel 9.2.1 sub b. gewijzigd, waardoor binnen het Veerplein en het Stranddorp kunstobjecten met een hoogte van 5 meter zijn toegestaan. De regeling is aangepast, in die zin dat kunstobjecten in het resterende agrarische deel van de Westelijke Perkpolder niet meer mogelijk worden gemaakt. Op het Stranddorp zal een kunstobject daardoor een maximale hoogte kunnen hebben van $(12 \text{ m} + \text{NAP} + (5 \text{ meter} + 10\%)) = 17,5 \text{ m} + \text{NAP}$	Artikel 4.2.1 sub d. en artikel 9.2.1 b. zijn aangepast.
8.h5	Woningen worden verhoogd van 12 naar 13 meter + 10%.	In bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' is voor de bestemming 'Gemengd-2' geregeld: de bouwhoogte van hoofdgebouwen (woningen) bedraagt ten hoogste 13 meter (artikel 4.2.3 sub e.). In 'Perkpolder 2e herziening' is voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Gemengd-2' geregeld: de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 13 meter (artikel 4.2.2 sub d.) Uitsluitend binnen de aanduiding 'gestapeld' is de bouwhoogte vergroot. In de geldende bestemming Woongebied is de maximale bouwhoogte van woningen 12 meter, met uitzondering van gestapelde woningen. Aangezien met het bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' één compact dorp wordt mogelijk gemaakt, zijn de maximale bouwhoogtes van woningen op het 'Veerplein' en in het 'Stranddorp' gelijk getrokken. In dit	Nee

		bestemmingsplan zijn daarom de goot- en bouwhoogte van het Woongebied gelijk getrokken aan de goot- en bouwhoogte van Gemengd-2 (artikel 4.2.2 sub c. en d. en artikel 9.2.2 sub c.). De maximale hoogtes zijn niet groter geworden. De bouwaanduiding 'gestapeld' binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stranddorp' is wel nieuw ten opzichte van het bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening'. Dit komt omdat het golfdorp naar de dijk is verschoven.	
8.h6	Gestapelde gebouwen worden verhoogd tot 16 meter + 10%.	In bestemmingsplan 'Perkpolder 1e herziening' is voor 'Gemengd-2' in artikel 4.2.3 sub e. geregeld dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 13 meter bedraagt. In deze bestemming waren geen gestapelde woningen mogelijk. Voor 'Woongebied' is geregeld dat de goothoogte en bouwhoogte ten hoogste 16 respectievelijk 16 meter (artikel 9.2.2 sub f.) mag zijn voor gestapelde woningen. Aangezien met het bestemmingsplan 'Perkpolder 2^e herziening' één compact dorp wordt gerealiseerd, zijn de maximale bouwhoogtes voor gestapelde gebouwen op het 'Veerplein' en in het 'Stranddorp' gelijk getrokken. De maximale hoogte van 16 meter is niet groter geworden.	Nee
8.i	Stranddorp van 250 woningen op locatie direct naast Natura 2000-gebied Westerschelde Saeftinghe. Dit is in strijd met de provinciale regels.	Op basis van het provinciaal beleid moet worden onderzocht of sprake is van onevenredige effecten op natuurgebieden. Deze toets is uitgevoerd en daarin is geconcludeerd dat er geen strijd is met de provinciale regels. Verwezen wordt naar de Passende beoordeling bij de toelichting van het bestemmingsplan.	Nee
8.j	Zonder een bindende werking van het Landschappelijke inrichtingsplan is dit tweede herzieningsplan in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Stichting verzoekt	Het inpassingsplan is reeds juridisch bindend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is noodzakelijk geacht de verplichting tot landschappelijke inpassing te borgen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 13A.4). Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage 2 bij de regels	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast en als bijlage 2 bij de Regels toegevoegd. Paragraaf 2.2 is hierop aangepast. Het landschappelijk inpassingsplan is nu

	om het Landschappelijke inrichtingsplan (bijlage 2) en de passages over verkeersafwikkeling (nu nog alleen in de toelichting) op te nemen in de regels van het bestemmingsplan en daarmee bindend en handhaafbaar voor te schrijven.	van het bestemmingsplan en daarom juridisch bindend. De verkeersafwikkeling kan niet in regels worden vastgelegd. Dit is ook niet noodzakelijk, want uit het verkeersonderzoek is gebleken dat er geen onaanvaardbare ruimtelijke situatie ontstaat als gevolg van het verkeer van Waterzande.	concreter waardoor het voor derden inzichtelijk is op welke wijze de landschappelijke inpassing vorm krijgt.
8.k	De Stichting verzoekt de gemeenteraad om het maaiveld van het hieronder (met rode stippellijnen) aangeduide gebied van ongeveer 87 ha (Westelijke Perkpolder) nadrukkelijk vast te leggen en te definiëren op het huidige / feitelijke, aanwezige, niet-opgehoogde maaiveld. (NB: dit maaiveld ligt nu tussen ongeveer 0,20 en 1,15 m +NAP).	In de regels van het bestemmingsplan Perkpolder, 1^e herziening is één inhoudelijke bepaling opgenomen met betrekking tot de hoogte van het maaiveld: artikel 4.2.1. onder c. Het gaat daarbij primair om een bouwregel, waarbij is bepaald dat in de bestemming Gemengd-2 de goot - en bouwhoogte van bouwwerken niet wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld, maar ten opzichte van het nieuwe maaiveld van de golfbaan. Ondersteunend is daarbij bepaald dat het nieuwe maaiveld niet hoger mag zijn dan 12 m +NAP. Het combineren van de afwijkende wijze van meten van de goot- en bouwhoogte van bouwwerken in dit lid met een maximale terreinhoogte is verwarrend. Om die reden wordt het begrip 'peil' (art. 1.41) aangepast, in die zin dat ter plaatse van het Stranddorp (de aanduiding Specifieke vorm van Gemengd - Stranddorp) als hoogte van het maaiveld het bestaande maaiveld wordt aangehouden (zonder de restrictie dat het om het maaiveld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gaat). Artikel 4.2.1.c komt te vervallen. Met deze aanpassing is nog niet bepaald dat het maaiveld in het overige deel van de Westelijke Perkpolder (buiten het Stranddorp) niet opgehoogd kan worden. Het is ongebruikelijk dat in een bestemmingsplan vast te leggen. Er zijn bovendien geen plannen om het maaiveld van de resterende agrarische gronden in de Westelijke Perkpolder te verhogen. Dat laat onverlet dat om tegemoet te komen aan de zorgen van ophoging van de Westelijke Perkpolder. Om die reden zal een verbodsbepaling worden opgenomen voor het structureel	Artikel 1.41 sub b is vervangen, artikel 4.2.1 sub c. is verwijderd en artikel 4.5 is toegevoegd.

		ophogen van de agrarische gronden binnen de bestemming Gemengd-2, met uitzondering van het Stranddorp. Daaraan toegevoegd is dat de hoogte van het maaiveld in het Stranddorp maximaal 12 meter kan bedragen.	
8.l	De Stichting verzoekt dit gebied in een afzonderlijk artikel nadrukkelijk te bestemmen als: - grondgebonden agrarisch gebruik - natuur- en landschapsontwikkeling - extensief recreatief medegebruik - water - kleinschalige nutsvoorzieningen met en maximale oppervlakte van 50 m2.	Er is voor gekozen is om de bestemmingsmethodiek uit 'Perkpolder 1 ^e herziening' te handhaven. De bouwmogelijkheden zijn echter niet in de hele bestemming 'Gemengd-2' gelijk doordat regels voor specifieke aanduidingen zijn opgenomen. In de Westelijke Perkpolder, binnen de aanduiding 'wonen uitgesloten', is met in achtneming van de regels in artikel 4.2.3 slechts één gebouw toegestaan ten behoeve van beheer en onderhoud.	Nee
8.m	Missende verbeelding en missende regels in het kader van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.	Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn aanvullend getoetst. De vertaling hiervan in verbeelding en regels is niet mogelijk.	Nee
8.n	De term 'verkeersdoeleinden' zal in de regels van het bestemmingsplan moeten zijn omschreven en geborgd.	In de bestemmingsomschrijving van artikel 4 sub j. en in de bestemmingsomschrijving van artikel 9 sub e. Is 'verkeer, voet- en fietspaden' opgenomen. Deze functies zijn dus toegestaan. Verkeer is in de bestemmingsomschrijving als functie mogelijk gemaakt, dus daarmee bestemd.	Nee
8.o	De Stichting verzoekt de gemeenteraad om de wegen die het gebied moeten ontsluiten nadrukkelijk te benoemen en als zodanig (ook op de verbeelding) vast te leggen in het bestemmingsplan.	In de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling is de verkeersontsluiting van de beoogde ontwikkeling uitgewerkt. Deze beoordeling is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. De betreffende wegen zijn al voorzien van een verkeersbestemming. Planologisch is een aanvullende regeling niet zinvol en niet mogelijk.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.
8.p	Verkeerskundig onderzoek laten opstellen. De aanname dat al het verkeer zal worden afgewikkeld via de N689, is niet juist. Een belangrijk deel van het verkeer zal de routes nemen van de Noordstraat - Perkstraat, Kalverdijk -	Naar aanleiding van de zienswijzen is - mede op basis van het regionaal verkeersmodel - gebleken dat een deel van het verkeer naar en van Waterzande ook via het onderliggend wegennet zal worden afgewikkeld. Om die reden is de verdeling van het verkeer op het onderliggend wegennet nader onderzocht de resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in de verkeersonderbouwing van de mer-	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

	Perkstraat, Molenweg - Zeedijk en Knuitershoek/Ossenis - Zeedijk. Al deze smalle straten en dorpen zijn daar niet voor gemaakt. Zij zijn te smal en kunnen deze hoeveelheid verkeer niet aan.	beoordeling. Deze beoordeling is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat ten westen van het Stranndorp de verkeerstoename ten gevolge van het 'Bestemmingsplan 2^e herziening' maximaal circa 5 mvt/uur, bedraagt. Deze toename is dermate laag dat geen verkeersbesluiten worden genomen. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van monitoring om te bepalen of er daadwerkelijk knelpunten ontstaat in de verkeerssituatie op de wegen ten westen van het Stranndorp. Indien blijkt dat dit daadwerkelijk het geval is dan kunnen regelmaatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld door de weg enkel voor lokaal bestemmingsverkeer toegankelijk te maken.	
8.q	De brede ontsluitingsweg onder de Zeedijk (die niet is weggehaald en nu slechts onder een hoop zand ligt) zou moeten worden hersteld, dan wel dat er een nieuwe, brede ontsluitingsweg (b.v. een soort westelijke randweg) zou moeten worden aangelegd ten westen van het Stranndorp naar de N689. Dat is niet alleen nodig voor een goede afwikkeling het verkeer naar/van het Stranndorp, maar ook nodig voor de ontlasting van de Kalverdijk, de Perkstraat, Noordstraat etc. en het voorkomen van ongevallen.	N.a.v. de zienswijzen is het verkeersonderzoek uitgebreid. Zie beantwoording 8.p waar wordt verwezen naar de verkeersonderbouwing van de mer-beoordeling.	De vormvrije mer-beoordeling is aangepast en verwerkt in de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

8.r	De Stichting is van oordeel dat de Ladder van Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) niet of onvoldoende is toegepast. De behoefte aan (vakantie)woningen, horeca en detailhandel onvoldoende is onderbouwd en onvoldoende is nagedacht over alternatieven. De Stichting wijst erop dat in Kloosterzande maar liefst 4 van de 7 horeca-zaken zijn gesloten of op korte termijn zullen sluiten. De Stichting stelt dat er in het bestemmingsplan een absoluut horeca-maximum moet komen te staan.	• In het plan Waterzande worden geen vakantiewoningen gerealiseerd. Het gaat om 450 permanente woningen die nu al mogelijk zijn binnen de het huidige bestemmingsplan. • In het behoefteonderzoek van SWECO is onderzocht in hoeverre er marktruimte is voor de verschillende commerciële functies: hotel, horeca en commerciële voorzieningen op de locatie Waterzande. Daaruit blijkt dat er aantoonbaar voldoende behoefte is. In het bestemmingsplan is een planologisch maximum opgenomen voor de verschillende functies. Het planologisch maximum past binnen de afgegeven bandbreedtes van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het laat zien dat het gewenste aanbod passend is op de locatie. • Het planologisch maximum kan en mag niet worden overschreden. De gemeente handhaaft hierop. Indien de initiatiefnemer meer wil realiseren dan dient opnieuw een planologische procedure te worden doorlopen waarbij de behoefte op dat moment opnieuw moet worden aangetoond. • Burgemeester en wethouders/de gemeenteraad dienen te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Het plan op deze locatie is, zo is aantoonbaar gebleken, in overeenstemming met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn alternatieve locaties niet beoordeeld, dit dan ook niet noodzakelijk.	Nee
8.s	Bij dit tweede herzieningsplan zal een definitie van het begrip 'hoteleenheid' moeten worden opgenomen. De Stichting verzoekt de gemeenteraad in dit verband om het bestemmingsplan (op zijn minst) zodanig te wijzigen dat de term 'hoteleenheden' overal wordt gewijzigd in 'hotelkamers' en dat ook het begrip	In het bestemmingsplan is bewust gebruik gemaakt van de term 'hoteleenheden'. Belangrijkste reden hiervoor is dat door gebruik van deze term verschillende hotelconcepten gerealiseerd kunnen worden in Waterzande, meer dan alleen standaard hotelkamers, met een (dubbel)bed, bad, douche en wc. Denk aan een tweekamerhotelappartement. Dit biedt nu en in de toekomst enige flexibiliteit om in te spelen op de kwalitatieve behoefte. Het bieden van een breed spectrum aan (hotel)voorzieningen is belangrijk om aan de vraag van de markt te kunnen voldoen.	De begripsbepaling 'hoteleenheid' is toegevoegd.

	hotelkamer daarbij wordt gedefinieerd.	In het nieuwe begrip 1.32a is een begripsbepaling voor 'hoteleenheid' opgenomen, om te verduidelijken wat onder de hotelformule wordt toegelaten.	
8.t	De Stichting verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat er maximaal 140 hotelkamers worden toegestaan. Ook verzoekt de Stichting om hier een maximum van 3.500 m2 aan hotelkamers aan te koppelen (gemiddeld 25m2 per kamer).	Uit de Ladderonderbouwing blijkt dat er de komende jaren een behoefte is van tussen de ca. 143 en 270 hotelkamers in Zeeuws-Vlaanderen. De gewenste 250 hotelkamers voor Waterzande passen dan ook binnen deze behoefte. Zie de Ladderonderbouwing in Bijlage 2 van de toelichting. In de ladderonderbouwing staat dat de verscheidenheid aan hoteleenheden, het hotel aantrekkelijk maken voor een brede doelgroep: zakelijke bezoekers (voor kort maar ook lang verblijf) en toeristen (stelletjes, gezinnen en grote groepen). De coronacrisis liet zien dat flexibiliteit steeds meer gewenst is. Zo kan het hotel terugvallen op andere doelgroepen wanneer de vraag voor andere groepen wegvalt (bijvoorbeeld het internationale toerisme). Een oppervlakte van 25 m ² per hoteleenheid (bruto) is dan ook niet realistisch. Tegenwoordig heeft een gemiddelde hotelkamer een oppervlakte van 50 m ² bvo. Vanuit de vraag van de markt in relatie tot het beoogde concept van Waterzande is het gewenst om ruimte te bieden aan nieuwe concepten binnen de hotelformule. Wat ruimere hotelappartementen spelen daarin een belangrijke rol.	Nee
8.u	De Stichting verzoekt uw gemeenteraad om de bouwmasa van het grote hotel te houden op de massa van het huidige bestemmingsplan (200 m2) en de hoogte te beperken tot drie bouwlagen (i.p.v. 30 meter).	In het bestemmingsplan 'Perkpolder 1 ^e herziening' is de bouwhoogte van ten hoogste 30 meter met een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt (artikel 9.3.1) . Middels het bestemmingsplan 'Perkpolder 2e herziening' wordt deze afwijking rechtstreeks toegepast. In de toelichting wordt onderbouwd dat aan de afwijkingsregels wordt voldaan (zie paragraaf 2.2.2 van de toelichting). Met het landmark wordt de stedenbouwkundige positie van Waterzande als dorp aan de Westerschelde gemarkeerd. Het landmark vormt ruimtelijk-kwalitatief en architectonisch een meerwaarde voor zowel het project Perkpolder als	Nee

		voor de omgeving: een kwalitatief hoogwaardige markering van het project en een stedenbouwkundig accent in de omgeving.	
8.v	De Stichting stelt dat de Voortoets inzake de effecten op het Natura 2000-gebied en het stikstofonderzoek niet juist zijn, althans dat hieraan niet de juiste conclusies zijn verbonden.	De effecten van de vergroting van het plan zijn meegenomen en meegewogen in de effectbeoordeling. Daarbij zijn de effecten van de tweede herziening beoordeeld in de context van de toegenomen ecologische functies en draagkracht van het gebied de Noorddijkpolder en recent aangelegde hoogwatervluchtplaatsen. Deze draagkracht draagt bij aan de opvang van lokale verstoringsbronnen door het bieden van meer opvang en meer uitwijkmogelijkheden indien nodig. Uit de Voortoets zijn geen belemmeringen gebleken om geen medewerking te verlenen aan het plan.	Nee
8.w	Er wordt miskend dat het Stranddorp direct op/naast het Natura 2000-gebied wordt geplaatst.	Dit is niet terecht. De aanleg en het gebruik van het Stranddorp zijn getoetst op de te verwachten effecten, waarin de ligging op korte afstand van het Natura 2000-gebied is besloten. De uitkomsten van de toetsing zijn beschreven in de Voortoets. Conclusie is dat de wijzigingen van het bestemmingsplan geen significante effecten op de beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied veroorzaken.	Nee
8.x	De precieze hoeveelheid van bewegingen van verkeer en personen, alsook de gevolgen van lichthinder en toename van stikstof zijn onvoldoende in kaart gebracht	De bewegingen van verkeer en personen zijn beoordeeld op de relevantie voor het Natura 2000-gebied. Bewegingen langs de kust en Noorddijkpolder zijn beoordeeld op m.n. optische verstoring; bewegingen van verkeer betreffen voornamelijk de ontsluiting in zuidelijke richting van het Natura 2000-gebied af gericht, en betreffen m.n. stikstofdepositie; zie het stikstofdepositieonderzoek in Bijlage 3 van de toelichting.	Nee

		Lichthinder vanwege verkeer vindt niet plaats binnen het Natura 2000-gebied. De interne ontsluiting van Waterzande ligt aan de binnenzijde van de buitenste bebouwingsring. Bovendien rijdt het verkeer vooral parallel aan de grens met Natura2000.	
8.y	De stelling van de Voortoets dat dieren door optische verstoring e.d. verjaagd zouden kunnen worden en dat deze dan maar tijdelijk hun heil elders zouden moeten vinden (omdat er toch 'genoeg' ruimte elders in het Natura 2000-gebied is), is in strijd met de Europese Habitat-richtlijn. Feitelijk wordt het leef- en foerageergebied van diersoorten verkleind.	Als gevolg van de herinrichting van de Noorddijkpolder is rond de gebiedsontwikkeling nieuwe ruimte gecreëerd die bijdraagt aan de opvang van foeragerende en overtuigende kustvogels. Deze nieuwe ruimte biedt extra uitwijkmogelijkheden voor vogels en vergroot daarmee de robuustheid van het systeem voor lokale verstoring. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen significante gevolgen zijn, waardoor er voldaan wordt aan de Europese Habitatrichtlijn.	Nee
8.z	Voorts is de Voortoets onjuist alwaar men stelt dat zeehonden slechts sporadisch in het gebied aanwezig zouden zijn, dan wel op 'enige afstand' aanwezig zijn. En wat wordt verstaan onder 'enige afstand'?	Bij de beoordeling van de effecten is gebruik gemaakt van de resultaten van recent onderzoek uit 2023. Op het strand worden slechts sporadisch zeehonden aangetroffen en potentieel verstoord; zeehonden op de zandplaten worden vanaf de landzijde niet verstoord in verband met de afstand en de tussenliggende geul. Mede op basis van dit onderzoek is in de Voortoets in Bijlage 5 bij het bestemmingsplan geconcludeerd dat er geen significante effecten optreden als gevolg van het plan. Het aspect soortenbescherming vormt daarmee geen belemmering voor het plan.	Nee
8.aa	Er mist een goede Aeries berekening. Men zal een nieuwe Aeries-berekening moeten opstellen en daarbij moeten rekenen met de stikstof-uitstoot van de nieuwe bestemmingen versus de uitstoot van een golfbaan.	In het kader van het stikstofdepositieonderzoek (zie Bijlage 3 bij de Toelichting) is een actuele berekening met de laatste versie van het rekenprogramma AERIUS uitgevoerd. Niet duidelijk is waarom een nieuwe AERIUS-berekening zou moeten worden uitgevoerd.	Nee

8.ab	De habitats van de voormalige Noorddijkpolder zijn niet vastgesteld wat wel wordt gesteld. De Noorddijk-polder habitat H1130, H1310A (zilte pioniersbegroeiing, zeekraal), H1320 (slijkgrasvelden) en H1330 (schorren en zilte graslanden, buitendijks) zijn wel degelijk al deels overbelaste en/of stikstofgevoelige habitats. In tegenstelling tot hetgeen er gesteld wordt staat de Stikstofproblematiek dit plan dus in de weg.	Voor de beoordeling van de Voortoets op het onderdeel stikstofdepositie wordt verwezen naar het stikstofdepositieonderzoek, dat als Bijlage 3 bij de Toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. De AERIUS calculator is hierin leidend. Op basis van de uitgevoerde berekeningen en het aanvullende onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten op voor stikstofdepositie gevoelige habitats in Natura 2000-gebied.	Nee
8.ac	Waterzande had voor de uitvoering van de eerste herziening nadrukkelijk een Wnb-vergunning van GS Zeeland nodig. Nu dit plan een verdere verzwaring inhoudt, zullen de Wnb-aspecten van deze kwestie moeten aanhaken en zal GS Zeeland moeten worden betrokken. Niet is gebleken dat de Provincie bij dit tweede herzieningsplan is betrokken.	Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. Hoe dit overleg wordt gevoerd schrijft de wet niet voor. Het voorontwerp is toegestuurd aan de provincie. Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.1, eerste lid van het Bro. Daarnaast heeft het plan en het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is gelegenheid geboden zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan naar voren te brengen (artikel 3.15, eerste lid, Awb). Dit is de wijze van inspraak waar de wet in voorziet (artikel 3.11, eerste lid, Awb). Aan de wettelijk voorgeschreven procedures is voldaan.	Nee
8.ad	Het Stranndorp is geprojecteerd binnen 100 meter van het Natura 2000-gebied. Dat brengt mee dat artikel 2.27 van de Provinciale Omgevingsverordening hieraan in beginsel in de weg staat.	In de geldende Omgevingsverordening Zeeland is dit artikel 5.35 Afwegingszone natuurgebieden geworden. Middels de Voortoets in Bijlage 5 van de Toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden van de Westerschelde plaatsvindt.	De toetsing aan deze regel uit de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de Toelichting.

8.ae	De Stichting heeft met verwondering kennisgenomen van de stikstofnormen die zijn opgenomen in dit tweede herzieningsplan. Naar het oordeel van de Stichting zijn deze stikstofnormen niet onderbouwd. Het is ook niet duidelijk wat hiervan precies de bedoeling is.	In de stikstofberekeningen is bepaald hoeveel emissie voor agrarisch gebruik er nog mogelijk zou zijn in de Westelijke Perkpolder, zonder significante depositie op Natura 2000-gebieden te veroorzaken. In artikel 8 Nieuw artikel 14B Algemene gebruiksregels bestemmingsplan 'Perkpolder, 2e herziening' is geregeld dat bemesting slechts mag plaatsvinden als daardoor geen relevante stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste gebieden kan ontstaan. Om dit te borgen zijn er concrete gebruiksnormen per ha opgenomen, voor de 60 hectare resterende agrarische grond. Daarbij is er onderscheid gemaakt in dierlijke mest en kunstmest. Aanvullend wordt het houden van paarden en vee uitgesloten, om te voorkomen dat depositie op gevoelige en overbelaste Natura 2000-gebieden ontstaat. Verwezen wordt naar het stikstofdepositieonderzoek, zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting.	Nee
------	---	---	-----

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

1. In afwijking van artikel 4.2.3 sub d. 4. mogen uitkijktorens tot een hoogte van 6 meter worden opgericht in de Westelijke Perkpolder. Artikel 4.2.3 d. is aangepast.
2. In paragraaf 2.3 stond 'minimaal 20 ha'. 'minimaal' is verwijderd. Er zal 20 ha natuur, bos en water worden gerealiseerd.
3. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Zeeland is in paragraaf 4.10 van de toelichting opgenomen dat in aanvulling op de toetsing van de effecten van de ontwikkeling op Natura 2000 toetsing aan het NNZ niet nodig is. De buitendijkse delen van het NNN vallen onder de verantwoordelijkheid van het rijk en niet van de provincie. De effecten van Waterzande op het NNN zijn met de passende beoordeling getoetst.
4. Naar aanleiding van de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2024 inzake de Amercentrale en Rendac is aanvullend op de passende beoordeling onderbouwd dat het additionaliteitsprincipe geen belemmering is voor toepassing van interne saldering van de stikstofdepositie. Daarvoor is een memo opgesteld, dat als bijlage 10 aan de toelichting is toegevoegd. In paragraaf 4.10 van de toelichting is de conclusie opgenomen dat de externe saldering additioneel is op door de provincie te nemen passende maatregelen.
5. Artikel 13A.4 is aangepast: er wordt een Voorwaardelijke verplichting natuur, bos en water opgenomen, op grond waarvan het oprichten van bebouwing binnen de bestemming 'Gemengd-2' overeenkomstig de betreffende bestemmingsomschrijving en bouwregels uitsluitend is toegestaan nadat de grond binnen de aanduiding 'natuur, bos en water' landschappelijk is ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.
6. Artikel 1.32 (begrip hotel) is aangepast, waarbij is opgenomen dat mensen die gebruik maken van de hoteleenheden hun hoofdverblijf elders hebben.
7. In artikel 4.1 onder b is toegevoegd: 'water- en bosontwikkeling'.
8. Artikel 4.3.1. onder h is tekstueel afgestemd op het identieke artikel 9.3.1. onder g.
9. Naar aanleiding van de voortoets zijn voorschriften voor evenementen, licht en geluid dragers opgenomen in de algemene aanduidingsregel in artikel 14C.3. In de verbeelding is de aanduiding 'overige zone - gebied niet noodzakelijke verlichting uitgesloten' opgenomen.
10. De evenementen regeling uit artikel 4.4.3 en 4.4.1 in de bestemming Gemengd - 2 is ook opgenomen in artikel 9.3.3 en 9.4.1 in de bestemming Wonen.
11. Artikel 14B.2 Niet essentiële verlichting gebouwen is aangepast.
12. Artikel 14B.3 Vuurwerk is toegevoegd. Hierin is geregeld dat het afsteken van vuurwerk binnen het werkingsgebied van dit plan niet is toegestaan.
13. Voor de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte was gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 en is nu gebruik gemaakt van de meest recente CROW publicatie 744.
14. De nieuwste versie van de AERIUS calculator is gebruikt voor de stikstofdepositieberekeningen.
15. De tekst van de toelichting is op een aantal plekken gewijzigd ter verbetering van de leesbaarheid.