



ZMf
Kousteensedijk 7
4331 JE Middelburg

0118 654180
info@zmf.nl
www.zmf.nl

NL91 TRIO 0391 0627 27

Provincie Zeeland
t.a.v. College van Gedeputeerde Staten
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Datum 19 december 2024
Onderwerp Zienswijze Ontwerp omgevingsvergunning voor project Waterzande in Perkpolder

Geachte College,

De voormalig veerhaven, het veerplein en de achterliggende polder te Perkpolder, gelegen in de gemeente Hulst, worden herontwikkeld tot een woon- en recreatiegebied, genaamd Waterzande. Voor het project Waterzande is in 2016 een natuurvergunning in de zin van artikel 2.7 Wet natuurbescherming verleend. Deze loopt op 31 december 2024 af.

Daarom is op 27 juni 2024 door Waterzande B.V. een aanvraag ingediend voor een nieuwe natuurvergunning. Onderdeel van deze nieuwe aanvraag omgevingsvergunning is nu ook een jachthaven, die de ontwikkelaar wil realiseren in de voormalige veerhaven.

Momenteel ligt tot en met 1 januari 2025 de Ontwerp-omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aan Waterzande B.V. voor het project Waterzande aan het voormalige Veerplein en de voormalige Veerhaven in Perkpolder, bestaande uit de aanleg en het gebruik van een dorp met 450 woningen en aanvullende voorzieningen ter inzage. ZMf maakt van de gelegenheid gebruik hierop een zienswijze in te dienen.

Handhaving mitigerende maatregelen

Uit de Passende Beoordeling blijkt dat de realisatie van de jachthaven leidt tot negatieve effecten op de Gewone zeehond (H1365). De verstoring vindt primair plaats door de vaarbewegingen rond en betreding van de Plaat van Ossenissee door gebruikers van de jachthaven. In de Passende Beoordeling is, ten aanzien van de jachthaven, een aantal mitigerende maatregelen opgenomen om de negatieve effecten op de Gewone zeehond te matigen.

Doel van deze maatregelen is om betreding van de Plaat van Ossenisse door gebruikers van de jachthaven te voorkomen en om vaarbewegingen in de Schaar van Ossenisse te voorkomen. Vier van de vijf mitigerende maatregelen worden privaatrechtelijk vastgelegd tussen de exploitant van de jachthaven en de gebruikers van de jachthaven. Dit betreft de volgende voorschriften:

1. De jachthaven wordt alleen toegankelijk voor huizenbezitters in het Stranddorp of het Veerplein;
2. De ligplaatshouders in de jachthaven committeren zich aan de voorwaarde dat afmeren aan of bij of op of betreding van de platen bij Ossenisse niet is toegestaan;
3. Toezicht van het naleven van dit verbod vindt plaats vanaf het vasteland. Vaststellen herleiden van overtredingen aan de hand van visuele kenmerken vaartuigen;
4. Sanctie bij overtreding: intrekken van de ligplaatsvergunning;

In de voorschriften van de natuurvergunning zal dit privaatrechtelijk geregeld worden tussen de exploitant en de gebruikers van de jachthaven. Wij hebben onze bedenkingen bij de daadwerkelijk handhaving van deze voorschriften. De exploitant heeft er geen belang bij om streng te handhaven en het brengt flinke kosten met zich mee voor de exploitant.

Maximale bouwhoogte

Uit de stukken die nu ter inzage liggen, kunnen wij niet opmaken wat de maximaal toegestane bouwhoogte is. Uit mediaberichtgeving begrijpen wij dat de maximale bouwhoogte voor Waterzande vijftien meter is. Kunt u dit bevestigen?

Bouwen op dijkhoogte

Bijzonder is dat het dorp op dijkhoogte zal komen te liggen. ZMf betwist of deze ontwikkeling een landschappelijke verbetering is. Het landschap kenmerkt zich hier door een open karakter met vrije zichtlijnen. De dichtheid en omvang van de bebouwing op dijkhoogte vinden wij daarom niet passend in het landschap. Appartementencomplexen op dijkhoogte doen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten en creëren, vanaf het water gezien, een vijftien meter hoge barrière.

Lichtvervuiling en natuurimpact

De verhoogde bebouwing zal leiden tot aanzienlijke lichtvervuiling, wat negatieve effecten heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Dit gebied is van cruciaal belang voor diverse diersoorten, waaronder trekvogels en zeezoogdieren, die afhankelijk zijn van natuurlijke licht- en donkercycli voor hun gedrag en voortplanting. Kunstmatige verlichting kan deze ritmes verstoren, wat leidt tot desoriëntatie, verminderde voortplanting en verhoogde sterfte.

Hoewel er een Lichtplan is en er in het Ontwerpbesluit van GS vijf maatregelen worden voorgeschreven om de lichthinder te beperken, verzoeken wij u dringend om aanvullende maatregelen te overwegen om de impact van lichtvervuiling te minimaliseren, zoals:

- **Gebruik van afgeschermd verlichting:** Het toepassen van verlichting die naar beneden is gericht en afgeschermd is om de verspreiding van licht naar de omliggende natuurgebieden te beperken.
- **Gebruik van alternatieven voor lichtmasten.** Denk aan reflecterende lijnen op de weg of LED wegdekreflectoren (in de weg gemonteerd; kan op zonnecellen).
- **Beperking van lichtintensiteit:** Het verminderen van de lichtintensiteit en het gebruik van verlichting met een lagere kleurtemperatuur om de verstoring van de natuurlijke omgeving te minimaliseren.
- **Tijdelijke uitschakeling van verlichting:** Het uitschakelen van niet-essentiële verlichting tijdens de nachtelijke uren om de impact op de natuur te verminderen.
- **Toepassen van een dimprotocol.** Hierdoor kan mogelijke lichthinder voor de omwonenden, flora en fauna worden geminimaliseerd en energie verbruik worden gereduceerd.

Wij gaan ervan uit dat u onze aanbevelingen ter harte neemt. Voor vragen zijn wij natuurlijk van harte bereid deze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Ira von Harras

Directeur