

referentienummer

datum 5 december 2025

aan

van

kopie

projectnummer 0458673.100

project Hulst Perkpolder fase 1

betreft

Aanleiding

Vanuit het project Gebiedsontwikkeling Perkpolder – Waterzande B.V. wordt aan de provincie Zeeland gevraagd om 2 nieuwe gedoogbesluiten te nemen:

- een gedoogbesluit voor de bouw van woningen en het gebruik van de 117 (bijna) gerealiseerde woningen met een geldigheidsduur van 3 maanden;
- een gedoogbesluit voor het ophogen van het stranddorp, welke werkzaamheden circa 3 maanden zullen duren, met een geldigheidsduur van één jaar.

In voorliggende Oplegnotitie wordt ingegaan op de ecologische effecten van de werkzaamheden waarvoor de verlenging van de gedoogbeschikking wordt aangevraagd.

Toetsing gehele project in aanlegfase

In de Passende Beoordeling bij de vergunningaanvraag van 28 juni 2024 (Antea Group, 2024a) is een beoordeling gemaakt van de effecten van de realisatiefase van het gehele Project Perkpolder – Waterzande B.V. Daarbij is gebleken dat het project in de realisatiefase geen significante effecten heeft op enig Natura 2000 gebied. Bij het gehele project Perkpolder gaat het om 450 woningen, 250 hoteleenheden, horeca en een jachthaven.

Activiteit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	totaal
grondaanvoer (m3)	800.000	700.000		250.000							1750000
bouwrijp maken woningen (eenheden)	70										70
bouwrijp maken appartementen	180				200						380
bouwrijp maken hotel	41			50	159						250
bouwrijp maken multifunctioneel gebouw	1										1
bouwrijp maken horeca	1				3						4
bouw woningen		0	32	19	19						70
bouw appartementen	76		25	57	22	40	40	40	40	40	380
bouw hotel			41	45	45	45	45	29			250
bouw multifunctioneel gebouw				1							1
bouw horeca dorp m ²			80	600	750	750	720				2900
bouw horeca jachthaven m ²						250		300			550
bouw detailhandel en dienstverlening m ²					300	300	300				900
woonrijp maken woningen			32		38						70
woonrijp maken appartementen			101		57	22	40	50	50	60	380
woonrijp maken hotel			0	41	45	45	45	45	29		250
woonrijp maken multifunctioneel gebouw					1						1
inrichting openbare ruimte			1	1	1	1	1	1			7
aanleg groengordel (ha)			20								20
aanleg jachthaven (ligplaatsen)				50	50		50				150
gebruik woningen (aantal eenheden)		0	20	12		19	19				70
gebruik appartementen (aantal eenheden)		0	76	25	57	22	40	40	40	80	380
gebruik hotel (aantal eenheden)					40	45	45	45	45	30	250
gebruik horeca (m2)		0		80	600	750	750	720			2900
gebruik detailhandel (m2)					300	300		300			900
gebruik jachthaven (ligplaatsen)						50	50	50			150
gebruik jachthaven (horeca; m2)							250		300		550
aantal mtv gebruik			716	295	688	637	820	617	512	688	4973
grondverzet											
bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied											
woonrijp maken percelen											
aanleg groengordel											

Figuur 1. Aangepaste planning, met aanduiding van een gedeelte grondaanvoer in 2026.

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

In de Passende Beoordeling bij de vergunningaanvraag 2024 zijn de mitigerende maatregelen zoals verwoord in de geldende vergunning, daterend uit 2016, integraal overgenomen.

Met inachtneming van deze mitigerende maatregelen zijn significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied uitgesloten. De mitigerende maatregelen zijn verwoord in de genoemde Passende Beoordeling. De mitigerende maatregelen betreffen in hoofdzaak maatregelen om verstoring van vogels aan de bron zoveel mogelijk te beperken, aangevuld met voorwaarden op basis waarvan vogels te allen tijde indien nodig gebruik kunnen blijven maken van voldoende uitwijkmogelijkheden.

Onder verwijzing naar de onderbouwing in de Passende Beoordeling is aangetoond dat significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

Toetsing werkzaamheden verlenging gedoogbeschikking

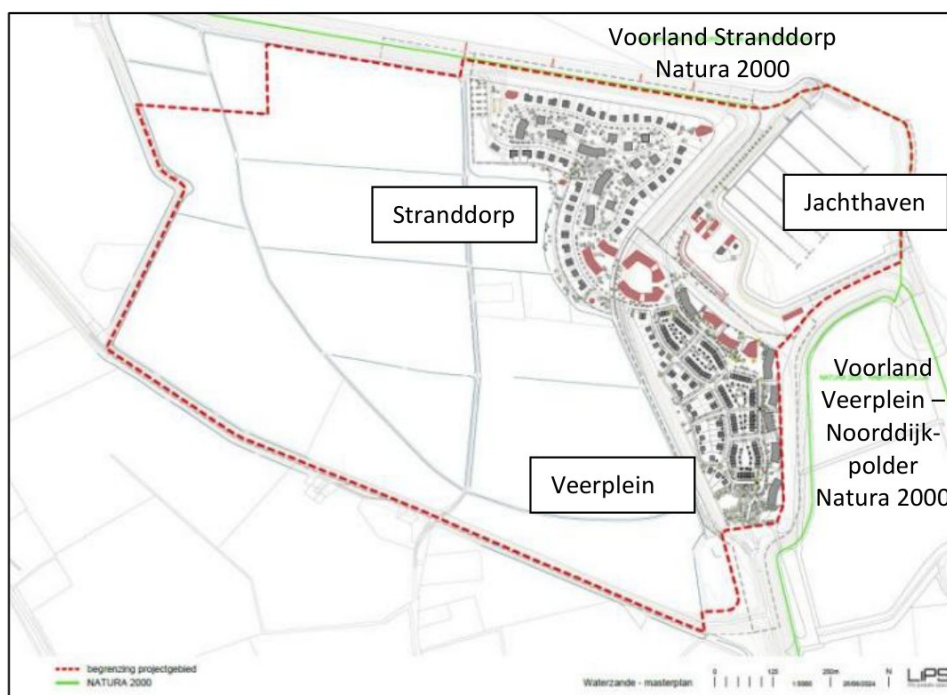
Aard en omvang werkzaamheden

In de Passende Beoordeling is de gehele aanlegfase beschouwd, inclusief de zandophoging (zie Antea Group, 2024a en 2024b). De werkzaamheden die nu voorliggen in het kader van de gedoogbeschikking voor Q1 2026 betreffen slechts een deel van het totale pakket maatregelen in de realisatiefase. De verstoring als gevolg van deze werkzaamheden op het Natura 2000-gebied is -logischerwijs- van een lagere intensiteit dan zoals beoordeeld in de Passende Beoordeling. De verstoring heeft derhalve ook een lagere impact op het Natura 2000-gebied, en is er geen reden om van daaruit een kans op significantie te verwachten.

Verstoring en fasering

Naast de omvang van de activiteiten in de gevraagde gedoogperiode, is van belang dat wordt uitgesloten dat lokaal en tijdelijk ernstiger versturende effecten optreden die mogelijk tot significante gevolgen kunnen leiden. Van een dergelijke situatie is bij de onderhavige activiteiten geen sprake, zoals onderstaand nader wordt toegelicht.

De werkzaamheden op enerzijds het Veerplein en anderzijds het Stranddorp vinden voor wat betreft de meest versturende activiteiten nooit tegelijkertijd plaats (zie ook Figuur 2).



Figuur 2. Overzicht projectgebied met aangegeven de verschillende bouwlocaties en het daarbuiten/aangrenzend Natura 2000-gebieden (groene lijnen).

De werkzaamheden op het Veerplein betreffen de laatste fasen van bouwen, woonrijp maken en bewonen. In deze fase van het project op het Veerplein is de fase van bouwrijp maken als de meest versturende fase, reeds afgerond.

De werkzaamheden ter plaatse van het Stranddorp betreffen de zandophoging tot op bouwhoogte, en duren circa drie maanden. Na de ophoging worden de volgende fasen ingezet van achtereenvolgens bouwrijp-maken, bouwen, woonrijp-maken en bewonen. Daarbinnen is de fase van het bouwrijp maken de fase met relatief de meeste verstoring, waarbij vogels in het aangrenzende Natura 2000-gebied gebruik kunnen maken van uitwijkmogelijkheden naar de slikken van de Noorddijkpolder.

De activiteiten rond het bouwrijp maken van het Stranddorp vinden plaats ruim nadat de meest verstorende werkzaamheden op het Veerplein zijn afgerond.

Bronnen

Antea Group, 2021. Voortoets Perkpolder Werkzaamheden Veerhaven c.a.. Oosterhout, juni 2021.

Antea Group, 2024a. Passende Beoordeling Gebiedsontwikkeling Perkpolder inclusief Jachthaven. Vergunningaanvraag Natura 2000. Projectnummer 0458673.100. 8 oktober 2024.

Antea Group, 2024b. Oplegnotitie Passende Beoordeling vergunningaanvraag Waterzande, bij Passende Beoordeling Gebiedsontwikkeling Perkpolder. Projectnummer 0458673.100. 8 oktober 2024. Waterzande B.v.