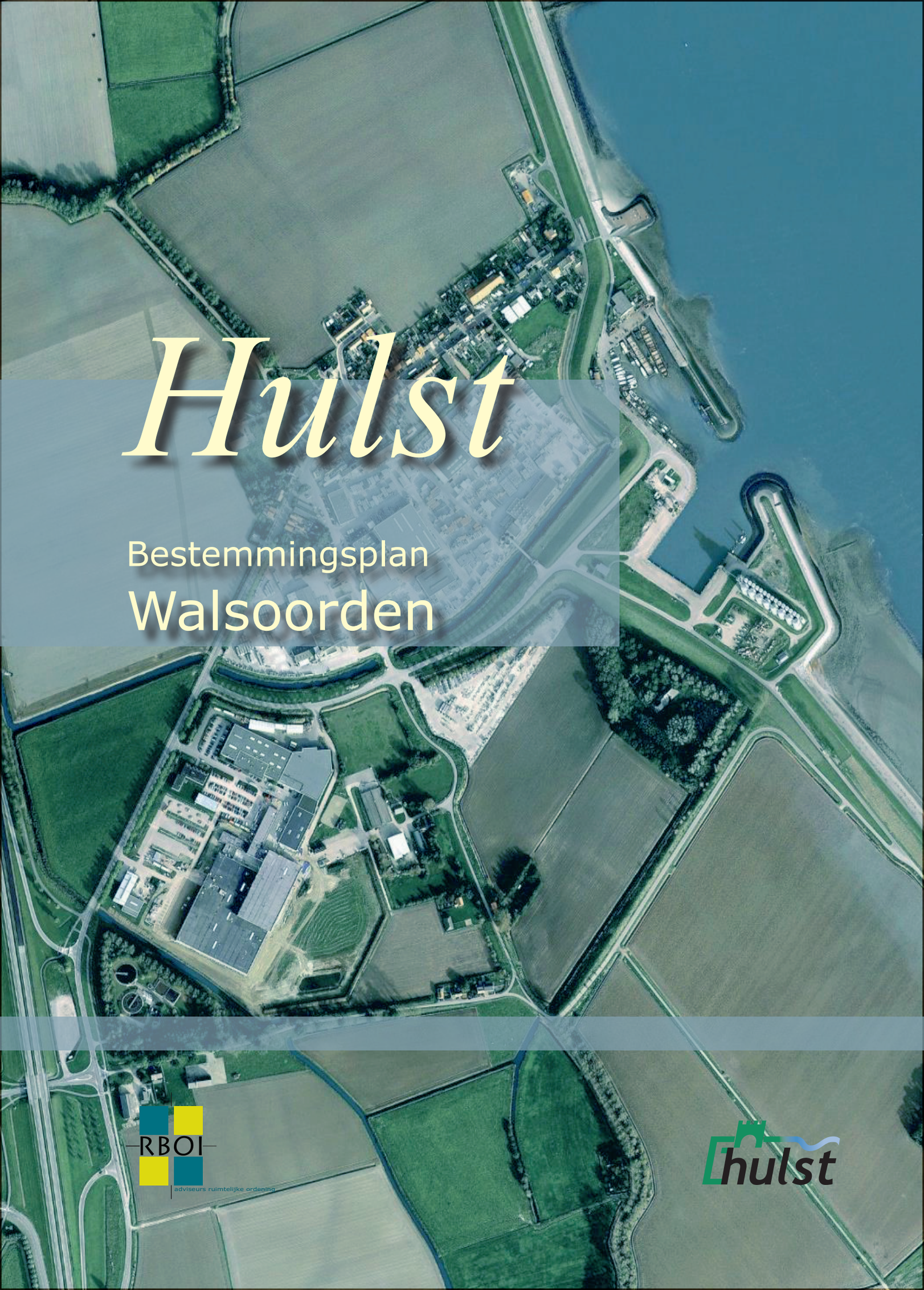


Hulst

Bestemmingsplan
Walsoorden

RBOI
adviseurs ruimtelijke ordening

hulst

Hulst

Walsoorden

bestemmingsplan

identificatie

projectnummer:

0677.007547.00

opdrachtleider:

ir. T.C.M.C. van Aalst

planstatus

datum:	status:
16-12-2008	voorontwerp
21-12-2009	ontwerp
08-07-2010	vastgesteld

M.008/02

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: NL LID INGENIEURS BNSP

RBOI adviseurs ruimtelijke ordening

RBOI - Middelburg bv
Nieuwstraat 27
Postbus 430
4330 AK Middelburg
Telefoon (0118) 689 010
E-mail: mburg@rboi.nl

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Doel en opzet bestemmingsplan blz. 3
- 1.1. Actualisering bestemmingsplan 3
- 1.2. Planopgave: consoliderend bestemmingsplan 3
- 1.3. Plangebied 4
- 1.4. Opzet plantoelichting 4
- 1.5. Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan 5

2. Planbeschrijving 7
- 2.1. Kenschets plangebied 7
- 2.2. Uitgangspunten en randvoorwaarden 8

3. Toetsen 11
- 3.1. Milieu 11
- 3.2. Water 14
- 3.3. Natuur 14
- 3.4. Archeologie 16

4. Toelichting op de bestemmingsregeling 19
- 4.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 19
- 4.2. Opzet van het nieuwe bestemmingsplan 20
- 4.3. Gehanteerde bestemmingen 21

5. Handhaving 27

6. Resultaten overlegprocedure (artikel 3.3.1. Bro) 29
- 6.1. Resultaten overlegprocedure 29
- 6.2. Ambtshalve aanpassingen 30

Bijlagen:

1. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten
2. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"
3. Waterparagraaf

2 Inhoud van de toelichting

1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Walsoorden is een nadere uitwerking van het ingezette actualiseringsbeleid voor de kernen van de gemeente Hulst. Deze actualiseringsopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel beleid, wet- en regelgeving;
- het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen;
- het vervangen van (in ieder geval) bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Voor diverse kernen in de gemeente Hulst is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd. Het bestemmingsplan Walsoorden is het volgende bestemmingsplan dat wordt geactualiseerd. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de planopgave voor dit bestemmingsplan.

1.2. Planopgave: consoliderend bestemmingsplan

De primaire opgave van het bestemmingsplan Walsoorden omvat:

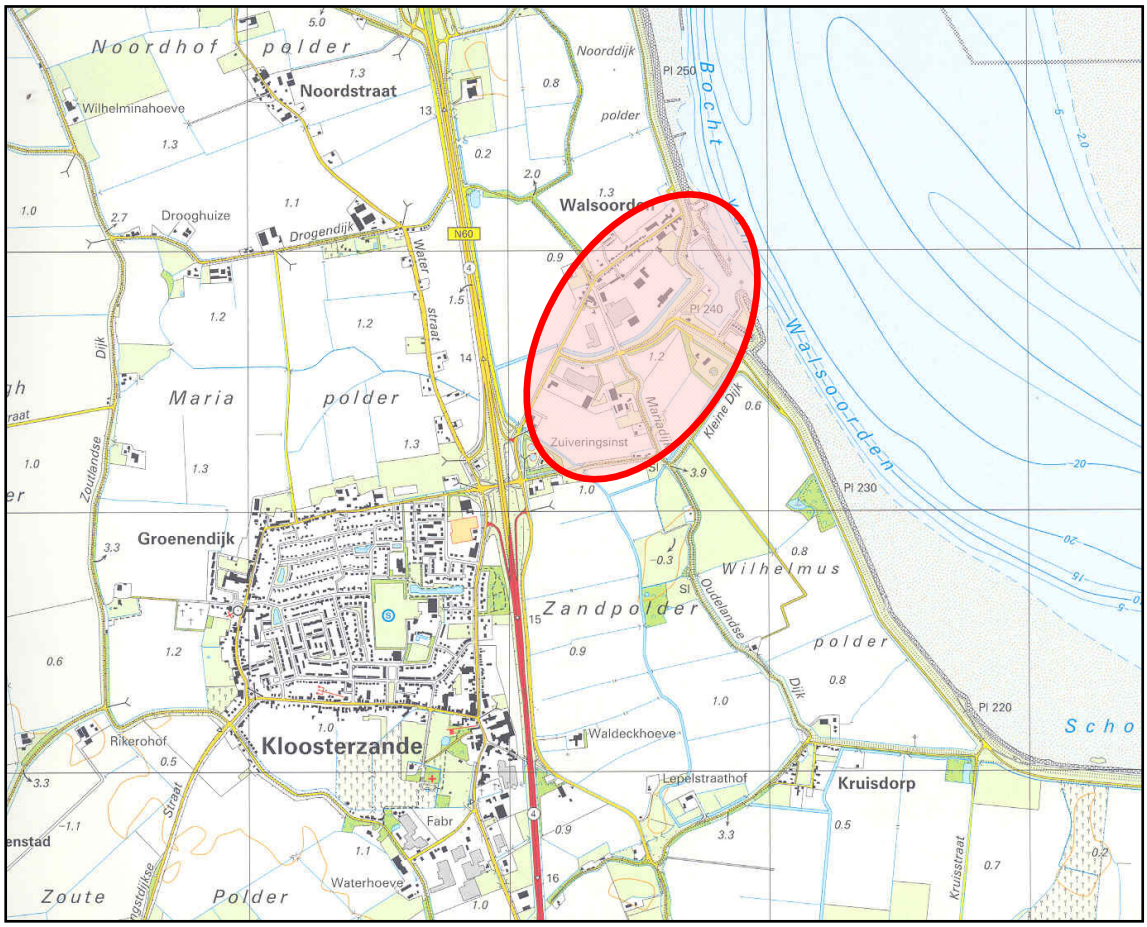
- het opnemen van de gehele kern Walsoorden in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies en planologische mogelijkheden in een actuele bestemmingsregeling.

Het gaat in hoofdzaak om een consoliderend bestemmingsplan. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen worden in het plan niet opgenomen met uitzondering van ontwikkelingen en initiatieven waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen) of welke planologisch op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn. Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd (bijvoorbeeld archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.
Voor dit bestemmingsplan zijn dan ook geen sectorale onderzoeken uitgevoerd en hebben evenmin nadere planologische afwegingen plaatsgevonden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld en heeft een natuurtoets plaatsgevonden met betrekking tot de reeds vigerende mogelijkheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein.

Plankenmerken: consoliderend, accent op regeling, geen nieuwe ontwikkelingen

1.3. Plangebied

Dit bestemmingsplan Walsoorden heeft betrekking op het bestaande dorpsgebied van deze kern en het zuidelijk en oostelijk daarvan gelegen bedrijven- en haventerrein. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de voor dit plangebied geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen "Walsoorden" uit 1982 (en partieel herzien in 1993) en "Buitengebied Noord" uit 2004. Actualisering is gewenst omdat de geldende bestemmingsregeling grotendeels sterk verouderd is: het sluit onvoldoende aan op de huidige situatie en op de actuele beleidsinzichten, wet- en regelgeving en maatschappelijke behoeften en eisen. Op figuur 1.1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

1.4. Opzet plantoelichting

De toelichting is afgestemd op het consoliderend karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plangebied beknopt en gericht is, terwijl de toelichting op de bestemmingsregeling uitvoerig is.
De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte kenschets van het plangebied gegeven met aansluitend de vermelding van enkele relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van enkele relevante milieuaspecten en de waterparagraaf voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van de plankaart en regels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de handhaving van het bestemmingsplan nastreeft.

1.5. Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen – digitaal moeten worden vervaardigd en voldoen aan SVBP 2008.
Alle plannen die voor deze datum als ontwerp ter inzage worden gelegd hoeven nog niet te voldoen aan de vereisten op het gebied van SVBP en digitale raadpleegbaarheid.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1. een beknopte kenschets van het plangebied gegeven. In de tweede paragraaf worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten en –randvoorwaarden vermeld die voor het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

2.1. Kenschets plangebied

Het plangebied Walsoorden omvat globaal 4 te onderscheiden deelgebieden met elk een eigen ruimtelijk functionele karakteristiek. Dit zijn de dorpskern, het havengebied, het bedrijventerrein en de zuidelijke randzone.
Hieronder wordt kort op de verschillende deelgebieden ingegaan.

Dorpskern
De feitelijke dorpskern van Walsoorden bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied en is kort na de herdijking van de Noorddijkpolder in 1622 als nederzetting ontstaan langs de toegangsweg (de Walsoordensestraat) naar de haven. In de haven was tot in de jaren '40 van de vorige eeuw de aanlegplaats aanwezig voor de veerdienst over de Westerschelde naar Zuid-Beveland (naar Hansweert en Waarde). In de loop der jaren is over een lengte van circa 500 meter langs deze toegangsweg lintbebouwing tot stand gekomen. Aan de Stoofstraat heeft globaal sinds half vorige eeuw een bescheiden dorpsuitbreiding plaatsgevonden.
De dorpskern is hoofdzakelijk een woongebied met een menging van woningtypen. Te midden van de woningen zijn op enkele plaatsen ook kantoorbebouwing en enige bedrijvigheid aanwezig: aan de Walsoordensestraat (bij de kruising met de Mariadijk en in de oostelijke helft van deze hoofdstraat) en aan de Zeedijk. Voorts is in dit gebied sprake van wisselende rooilijnen, bebouwingshoogten van met name één en twee bouwlagen met kap en zijn de goothoogten overwegend ten hoogste 5 meter.

Havengebied
Zuidoostelijk van de dorpskern en oostelijk van het bedrijventerrein (zie hieronder) bevindt zich het havengebied van Walsoorden dat gelegen is aan de Westerschelde. Dit havengebied wordt vanaf de Walsoordensestraat ontsloten via de Havenstraat. Een zeedijk scheidt de haven en het bijbehorende haventerrein van de rest van het plangebied en het achterland. Dit havengebied kent een overwegend bedrijfsmatig gebruik (zoals scheepsreparatie, beroepsvaart, overslagfaciliteiten ten behoeve van mouterij en aan- en afvoer van producten voor bedrijven in de gemeente). Daarnaast zijn hier ook de watersportvereniging Walsoorden (ligplaatsen en aanlegvoorzieningen en een kantine) en een carnavalsopslag aanwezig. Een voormalig kantoor met dienstwoning van de havenmeester in de westhoek van het haventerrein staat leeg.

Bedrijventerrein
Langs de toegangsweg naar en direct grenzend aan de dorpskern (zuidelijk van de lintbebouwing) is een bedrijventerrein aanwezig, dat naar oppervlakte omvangrijk is, maar met slechts een beperkt aantal bedrijven. Dit terrein domineert het beeld van de dorpskern en de omgeving. Dit wordt met name veroorzaakt door twee grootschalige bedrijven: een betonfabriek en een postorderbedrijf. Met name de betonfabriek bepaalt (door de ruimtelijke verschijning en de aard en inrichting van de activiteiten), in belangrijke mate mede de milieu- en leefkwaliteit in en de belevingswaarde van de dorpskern, aangezien deze daar direct aangrenst.
De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Walsoordensestraat (zuidelijk deel) -Havenstraat. De Havenstraat en het zuidelijk deel van de Mariadijk (inclusief de naastliggende groen en/of watervoorzieningen) delen het bedrijventerrein ruimtelijk op in 3 delen. De betonfabriek heeft gronden aan beide zijden van de Mariadijk (noordzijde) en van de Havenstraat in gebruik. Ook het deel van de Mariadijk noordelijk van de Havenstraat is bedrijfsmatig in gebruik bij dit bedrijf. Het perceel Havenstraat 5 wordt vanwege de reeds geldende bedrijfsbestemming en bereikbaarheid via de Havenstraat eveneens tot dit deelgebied gerekend.

Zuidelijke randzone
De zuidelijke randzone omvat globaal het zuidelijk deel van de Mariadijk, de onbebouwde agrarische gronden en een woonperceel oostelijk van deze weg en de vier woonpercelen aan de Eeckseweg. De genoemde agrarische gronden bieden mogelijkheden voor en zijn bestemmingsplanmatig gereserveerd voor eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein (dit is vastgelegd/geregeld in de in 1994 goedgekeurde eerste herziening van het bestemmingsplan Walsoorden 1e herziening, goedgekeurd in 1994).
De westelijk van de Mariadijk gelegen agrarische bedrijfspercelen maken geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.2. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Consolideren inclusief verandering/ontwikkeling
Consolidatie van de huidige ruimtelijk-functionele situatie in het plangebied houdt enerzijds in het vastleggen van bijvoorbeeld voorkomende woningtypologieën, functies en waarden (voor zover relevant) en betekent anderzijds continuering van de reeds toegestane en/ of aanvaardbare planologische mogelijkheden voor verandering en ontwikkeling van aanwezige gebruiksvormen (waaronder uitbreiding). Deze (uitbreidings)mogelijkheden blijven beperkt vanwege potentiële conflicten met ruimtelijke en/ of milieukwaliteiten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Behouden functiemenging
Het algemene gemeentelijk beleid gericht op behoud van functiemenging in de kernen (ten behoeve van waarborging en bevordering van de leefbaarheid en binnen randvoorwaarden voor milieu- en woonkwaliteit) wordt voortgezet. De aanwezigheid van de niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, is dan ook gewenst. Hiervoor is een flexibele bestemmingsregeling van belang voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vanuit een woning. Het toelatingsbeleid en de bestemmingsregeling is afgestemd op het tegengaan van milieuhinder om zo de milieu- en woonkwaliteit te waarborgen. In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op het reguleren van bestaande en toelaten van eventueel nieuwe (bedrijfs)activiteiten.

In relatie tot zorgvuldig ruimtegebruik is het denkbaar dat eventueel vrijkomende bedrijfslocaties worden benut voor woningen of voor niet-hinderlijke andere functies. Dit wordt per geval beoordeeld en zo mogelijk wordt hieraan onder voorwaarden medewerking verleend via een afzonderlijke planologische procedure (en is dan ook niet opgenomen/geregeld in dit bestemmingsplan). Wel wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een "uitsterfconstructie" (c.q. -regeling). Hiermee kan na beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten het gebruik van het perceel voor wonen (door de voormalige ondernemer of diens rechtmatige opvolger) worden gecontinueerd of mogelijk worden gemaakt. Overigens wordt een toename van het aantal woningen niet mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

Continueren vigerende mogelijkheid uitbreiding bedrijventerrein
De genoemde agrarische gronden bieden mogelijkheden voor en zijn bestemmingsplanmatig gereserveerd voor eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit is vastgelegd/geregeld in de in 1994 goedgekeurde eerste herziening van het bestemmingsplan Walsoorden 1e herziening, goedgekeurd in 1994. Deze geldende planologische mogelijkheid wordt gecontinueerd.

Behouden en versterken van groen- en watervoorzieningen
Wel worden bestaande groen- en waterelementen in het plangebied gewaarborgd voor zover die van de belang zijn voor de ruimtelijke structurering en inpassing van en/of als bufferelement tussen in het plangebied aanwezige functies en elementen en/of van belang zijn voor de waterhuishouding. Dit betreft onder andere de groen- en/of watervoorzieningen aan weerszijden van de Havenstraat en Mariadijk (zuid) en langs de Kleinedijk, de afschermende groenbeplanting rondom perceel Havenstraat 5, een groenvoorziening tussen de dorpskern en de betonfabriek en enkele groenelementen aan de noordzijde van de dorpskern.
Voor de planologisch reeds mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein op de agrarische gronden aan de oostzijde van de Mariadijk worden de in het geldende bestemmingsplan opgenomen eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing gecontinueerd.
In het plangebied zijn geen overige nieuwe ontwikkelingen voorzien noch landschaps- en natuurwaarden aanwezig die planologische bescherming/regeling behoeven.

3. Toetsen

3.1. Milieu

Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten
Voor de milieuzonering en bestemmingsregeling van bedrijfslocaties hanteert de gemeente een Staat van Bedrijfsactiviteiten[1)] (voor een nadere toelichting op deze staat wordt verwezen naar bijlage 1). Deze staat is gekoppeld aan de planregels van bestemmingsplannen en is een eerste globaal toetsingskader voor de toelaatbaarheid van bedrijven. In een concrete situatie is milieuwetgeving bepalend. Omdat een deel van het plangebied een woongebied is, worden in het bestemmingsplan stringente eisen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijven.

Bedrijfslocaties
Ten aanzien van bedrijfslocaties waarvoor bedrijfsbestemmingen nodig zijn, is de afstand ten opzichte van woningen van belang. Hiervoor geldt dat binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van woonbebouwing bedrijven uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Dit zijn bedrijven die gezien hun aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd. Binnen een afstand van 100 meter zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar en op een afstand van meer dan 100 meter bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2. Het gemeentelijk beleid is erop gericht bedrijven uit een hogere categorie in principe alleen op andere bedrijventerreinen toe te laten, zoals het bedrijventerrein Hogeweg bij Hulst.

In bijlage 1 is een inschaling opgenomen van de aanwezige bedrijven binnen het plangebied. Hieruit blijkt dat een deel van de bedrijven niet past binnen de hiervoor aangegeven milieuzonering. In die gevallen wordt niet voldaan aan de richtafstand voor een bepaald milieuaspect. Dit betreft echter reeds lange tijd in het plangebied gevestigde bedrijven c.q. een gegroeide situatie van functiemenging. Omdat voor deze bedrijven milieubeperkingen kunnen gelden is een op de nabijheid van (geluids)gevoelige functies afgestemde milieuvergunning noodzakelijk.

Momenteel zijn bij de gemeente geen klachten over bedrijven bekend. Voor zover bedrijven overlast veroorzaken in de omgeving zal in overleg met deze bedrijven nader worden bezien welke (extra) maatregelen kunnen worden getroffen om deze overlast te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen in het kader van de milieuvergunning en zo nodig bedrijfsverplaatsing naar een daarvoor geschikte locatie elders in de gemeente of regio (bijvoorbeeld naar bedrijventerrein Hoek en Bosch bij de kern Kloosterzande of het bedrijventerrein Hogeweg bij de kern Hulst), waar ook op langere termijn kan worden voldaan aan de

1) Staat van Bedrijfsactiviteiten 2007 "bedrijventerrein" (versie SBI 93/SvB b in.ozb, oktober 2007).

(veranderende) milieuwetgeving en die voldoende ruimte biedt voor een gezonde bedrijfsontwikkeling.

Specifieke locaties voor kantoren en overige bedrijfsactiviteiten
Op de percelen Mariadijk 6 en 6a bevindt zich kantoorbebouwing van Bleijko Betondindustrie B.V. en Trablo B.V. Ter plaatse was en blijft bedrijfsontwikkeling beleids- en bestemmingsplanmatig niet gewenst met het oog op de milieu- en leefkwaliteit in en belevingswaarde van de dorpskern. Binnen het plangebied zijn geen andere specifieke locaties voor kantoren of overige bedrijfsactiviteiten (zoals horeca en detailhandel) aanwezig. Deze worden binnen dit bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.
Ten aanzien van dergelijke op het bedrijventerrein en in het havengebied aanwezige functies wordt opgemerkt dat deze worden beschouwd als zijnde onderdeel van de bedrijfs- en/ of havenactiviteiten en ook als zodanig worden geregeld. Daarvoor zijn geen specifieke bestemmingen opgenomen.

Externe veiligheid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

In het plangebied vindt geen opslag en/ of verkoop van vuurwerk plaats en zijn ook geen overige activiteiten of leidingen aanwezig die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid. Wel vindt in het plangebied opslag van propaan plaats.

Voor het ruimtelijk veiligheidsbeleid zijn de provinciale beleidsvisie "Risico's InZicht "(2005) en het Omgevingsplan Zeeland 2006 van belang als toetsingskader. Voor bepaalde gebieden zijn enkele specifieke uitgangspunten geformuleerd. Voor bedrijventerreinen geldt als uitgangspunt voor nieuwe bedrijvigheid op kleinschalige en regionale bedrijventerreinen dat 10-6 risicocontouren de kavelgrenzen respectievelijk de terreingrenzen niet mogen overschrijden aan de kant waar bebouwing aanwezig of gepland is of kan worden.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten1). Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

---

1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen. Van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Voor het GR geldt:
- 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-9 voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een rechte lijn door deze punten bepaalt de norm).

Onderzoek
Bleijko Betondindustrie B.V. beschikt over een recente milieuvergunning[1)]. Op basis van de informatie blijkt dat binnen de inrichting opslag van propaan plaatsvindt in een bovengrondse opslagtank met een volume van 20 m³. Opslag van propaan is een categoriale inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van toepassing is.
Op basis van provinciale informatie blijkt dat de 10-6 plaatsgebonden risicocontour maximaal 90 meter bedraagt. Dit betekent dat deze contour over de terreingrens is gelegen. Binnen deze contour zijn echter geen kwetsbare objecten gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde voor het PR.

Ter plaatse van de bedrijfslocatie van Waterschap Zeeuws Vlaanderen vindt eveneens opslag van propaan plaats. De propaantank is echter dermate klein dat door een veilige situering van het reservoir een incident goeddeels kan worden voorkomen. Daarom zijn geen minimaal in acht te nemen afstanden aangegeven.
In de huidige situatie is geen sprake van een GR ten gevolge van de opslag van propaan. Aangezien het plan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van de propaantank, verandert het GR niet.

Conclusie
De opslag van propaan bij Bleijko Betondindustrie B.V. vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

Leidingen en telecommunicatieverbindingen
Uit informatie van het KLIC[2)]-zuid is gebleken dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig zijn. Dit houdt in dat er geen milieubelemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies aan de orde zijn.

Industrielawaai
Zowel rond bestaande als nieuwe bedrijventerreinen waarop inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken (voorheen A-inrichtingen) voorkomen of zich kunnen vestigen, dient een geluidszone ex artikel 41 van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Buiten de zone mag de geluidsbelasting niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Binnen de zone kan in principe geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied ligt het industrieterrein Walsoorden ten westen van de gelijknamige kern dat ingevolge de Wet geluidhinder is gezoneerd. Voor het industrieterrein Walsoorden

1) Revisievergunning Bleijko Betonindustrie B.V., beschikkingsnummer 0706077, 5 juni 2007.
2) Kabel- en leidinginformatiecentrum

heeft Gedeputeerde Staten van Zeeland op 3 januari 1989 een geluidzone ex artikel 53 Wet geluidhinder vastgesteld. Deze zone is door de Kroon goedgekeurd op 4 mei 1990.

Bleijko Betondindustrie B.V. is een inrichting gelegen op het gezoneerde industrieterrein Walsoorden. Binnen de inrichting zijn en worden een aantal akoestisch relevante wijzigingen in de bedrijfsvoering doorgevoerd. Door Bleijko Betondindustrie B.V. is voor de wijzigingen een revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer aangevraagd. Ten behoeve van de aanvraag is door Schoonderbeek en partners Advies BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidsemissie vanuit de inrichting voor de aan aangevraagde bedrijfssituatie.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de aangevraagde situatie met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus wordt voldaan aan de in de vigerende vergunning gestelde geluidseisen en daarmee aan de vigerende zone industrielawaai. Tevens blijkt uit het onderzoek dat met betrekking tot indirecte hinder ook wordt voldaan aan de in de vigerende vergunning gestelde geluidseisen.

3.2. Water

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) heeft de gemeente een waterparagraaf opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de vereiste watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze waterparagraaf is opgenomen in bijlage 3 van deze plantoelichting. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Het plan voorziet in continuering van de reeds geldende mogelijkheid (via wijzigingsbevoegdheid) voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor dit plandeel is nog geen watertoets uitgevoerd. Dit (inclusief te nemen ruimte voor water maatregelen) zal plaatsvinden op het moment dat de uitbreiding daadwerkelijk aan de orde is en toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.
Voor het overige is in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk sprake van een consoliderende karakter c.q. zijn er geen grote en ingrijpende wijzigingen in de bebouwing en infrastructuur voorzien en is er dienaangaande geen noodzaak voor het regelen van ruimte voor watermaatregelen in het bestemmingsplan. Voor zover er wel wijzigingen plaats vinden in het plangebied geeft de watertoets de randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.
Voor wat betreft de eventuele mogelijke noodzaak aan extra ruimte voor water (bijvoorbeeld indien dit uit het hiervoor genoemd nadere onderzoek mocht blijken) wordt opgemerkt dat binnen alle bestemmingen watervoorzieningen mogelijk zijn.
Wel dienen aan de zeedijken in het plangebied vanwege het belang als zeewering een daarmee overeenkomende primaire bestemming te worden gegeven.
Bestemmingsplanmatige bescherming van onderhoudsstroken van door het waterschap beheerde waterlopen zijn niet noodzakelijk: dit wordt afdoende geregeld via de Keur van het Waterschap.

3.3. Natuur

Zoals in paragraaf 2.1. is aangeven, zijn in de zuidelijke randzone van het plangebied agrarische gronden (akkergebied) bestemmingsplanmatig gereserveerd voor eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein. De omzetting van landbouwgrond naar bedrijventerrein is reeds geruime tijd planologische mogelijk en vastgelegd/geregeld in de in 1994 goedgekeurde eerste herziening van het bestemmingsplan Walsoorden: de daarvoor geldende wijzigingsbevoegdheid wordt gecontinueerd.

Planologisch is voor het overige geen sprake van wezenlijke functiewijzigingen.

Voor het plangebied en daarmee ook voor de beoordeling van de effecten van de genoemde mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein zijn de volgende wettelijke kaders van belang:
- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- soortbescherming: Flora- en faunawet.

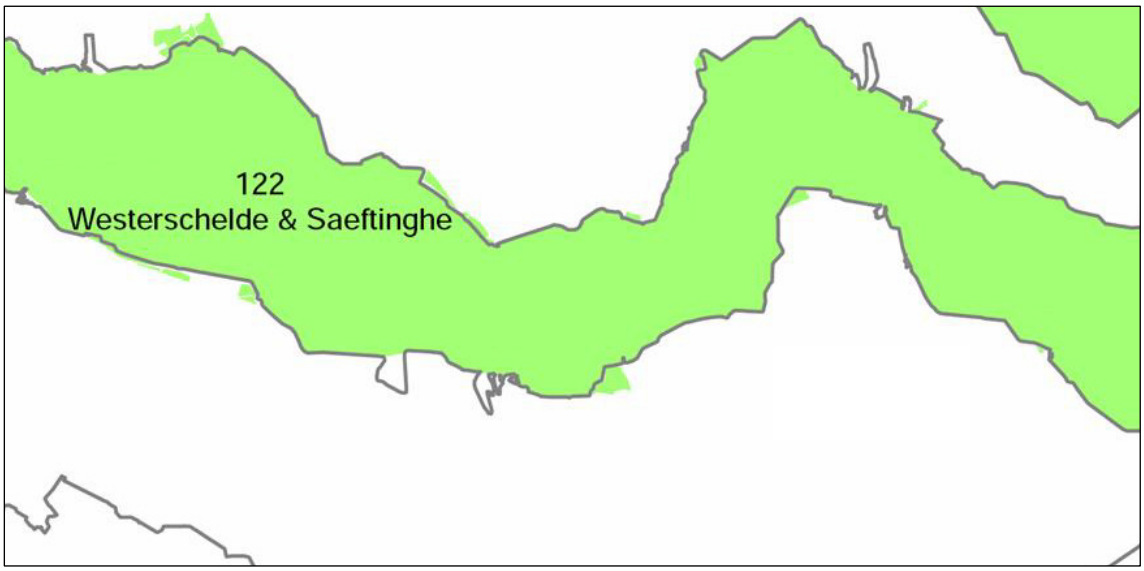
Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998
In januari 2007 zijn de ontwerpbesluiten eerste tranche van de Natuurbeschermingswet 1998 in procedure gebracht. De Westerschelde behoort tot een van de 111 gebieden van deze eerste tranche. In het ontwerpbesluit Westerschelde & Saeftinge zijn de begrenzingen en instandhoudingsdoelstellingen nader beschreven.

Het Natura 2000-gebied Westerschelde en Saeftinge grenst aan het plangebied. De grens van het Natura 2000-gebied is gelegen op de buitenkruin van de dijk. De haven van Walsoorden is niet aangewezen als beschermd gebied.

De instandhoudingsdoelstellingen zijn voor de kwalificerende habitattypen en soorten vastgelegd. Bij de habitattypen is, in vrij globale bewoordingen, de staat van instandhouding aangegeven en waar mogelijk ook de kans op herstel. Voor de vogelsoorten is de beoogde omvang van de populatie per soort gedetailleerd aangegeven.

Voor de beoogde wijzigingsbevoegdheid is het van belang om na te gaan of het betreffende gebied een functie vervult als hoogwatervluchtplaats. Dit is de enige mogelijke verstoring van natuurwaarden die beschermd zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1993.

Beoordeling
Het bedoelde akkergebied vervult geen functie als hoogwatervluchtplaats. De Natuurbeschermingswet 1998 vormt derhalve geen belemmering voor de mogelijke toepassing van de genoemde wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 3.1. Natura 2000-gebied Westerschelde en Saeftinge (concept aanwijzingsbesluit)

Soortbescherming: Flora- en faunawet
Bij de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden wordt de volgende indeling gehanteerd.

- Functiewijzigingen die in het bestemmingsplan rechtsreeks worden toegestaan. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing ingevolge deze wet te worden aangevraagd.
- Locaties waarvoor in het bestemmingsplan functiewijzigingen worden mogelijk gemaakt via een procedure ex artikel 11 van de Wro (uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid). Voor deze gebieden kan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet in een later stadium worden uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- Voor de gebieden waar geen planologische wijzigingen aan de orde zijn, is een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Afhankelijk van de activiteit (renovatie, vervangende nieuwbouw, sloop- of kapvergunning) dient een beoordeling plaats te vinden en is mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

In het plan wordt zoals hiervoor is aangegeven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omzetting van landbouwgrond naar bedrijventerrein.
Deze potentiële ontwikkeling in het plangebied leidt tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van zoogdieren, amfibieën en broedvogels die een verblijfplaats hebben in het plangebied en directe omgeving. Verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen. Dit kan door niet in het broedseizoen (voor de meeste vogels is dit de periode 15 maart tot en met 15 juli) te beginnen met werkzaamheden of bij de aanwezigheid van nesten een afstand van minimaal 20 meter aan te houden.
De zoogdieren en amfibieën die in het plangebied voorkomen zijn de algemene soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De Flora- en faunawet staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Zorgvuldig handelen
In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldig handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook al geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

3.4. Archeologie

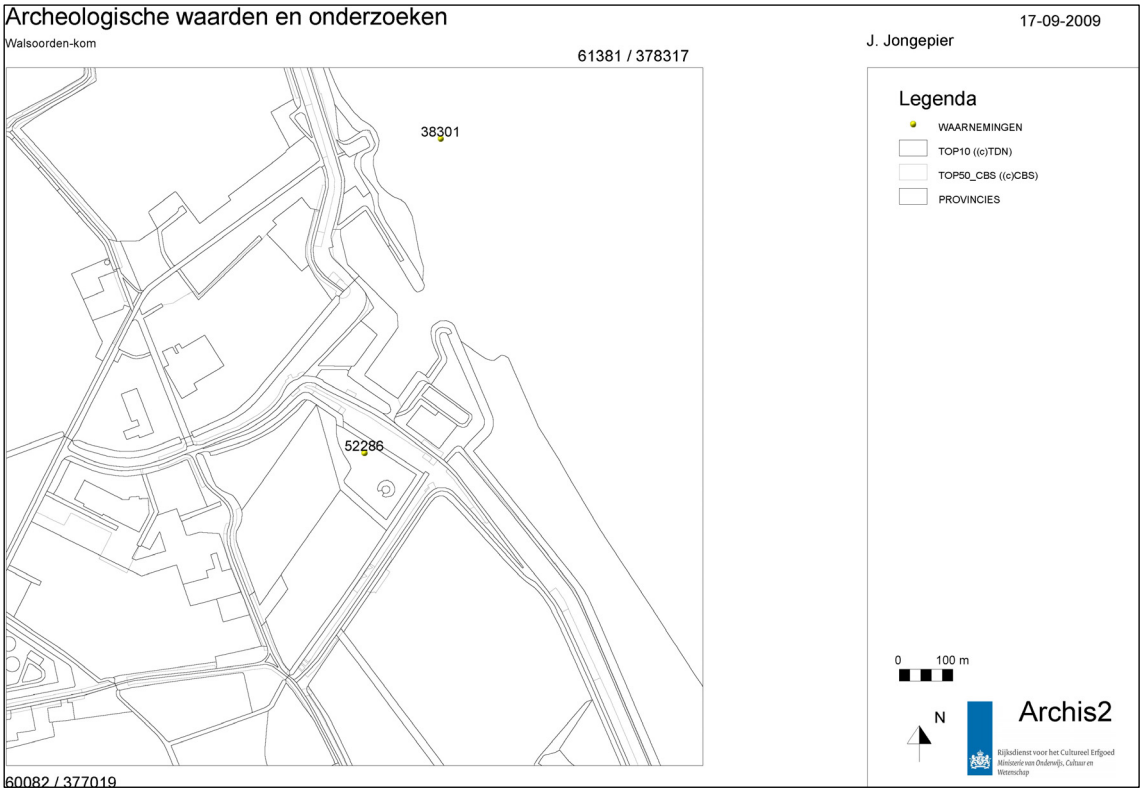
Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen en projecten dient rekening te worden gehouden met archeologische waarden. Voor de afweging zijn de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) opgestelde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Ar-

cheologische Waarden (IKAW) beschikbaar als toetsingskader. De status van de AMK en de IKAW is door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld op 29 mei 2001.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied en in de nabije omgeving liggen twee Archis-waarnemingen. Namelijk een wrak voor de kust van Walsoorden (buiten het plangebied) en de locatie van boerderij "het Kasteelken" uit de nieuwe tijd (zie figuur 3.2.). Van de IKAW kan worden afgeleid dat voor het plangebied verder een zeer lage trefkans geldt voor de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Dit betekent dat bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen archeologisch (voor)onderzoek hoeft te worden verricht.

Het is echter niet uitgesloten dat in het plangebied toch onbekende archeologische resten bevinden. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988.



Figuur 3.2. Archeologische waardenkaart Walsoorden

4. Toelichting op de bestemmingsregeling

4.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro. Deze standaard is opgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). De standaard bouwt voort op de Digitale Leest. Vooruitlopend op de verplichte toepassing wordt een eerdere editie SVBP2006 toegepast in de planregels en plankaart.

Daarnaast is in de nieuwe Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP-2006. De bindende afspraken ten aanzien van bestemmingen gaan over (nagenoeg limitatieve lijst):
- de hoofdgroepen en de naamgeving,
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen,
- de naamgeving van de bestemmingen,
- de wijze waarop die worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving en
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels.

Bindende afspraken met betrekking tot de aanduidingen gaan over:
- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda,
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven,
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven en
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Bindende afspraken over de legenda betreffen de opbouw en volgorde:
- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen,

- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied,
- verklaringen.

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

4.2. Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (plankaart en regels) is het volgende van belang.

Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

a. het gedetailleerde bestemmingsplan;
b. het zogenaamde globale eindplan;
c. het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht.

Het verschil tussen de plannen is dat de plannen onder a. en b. meteen een basis bieden voor het verlenen van een bouwvergunning en dat de plannen onder c. eerst moeten worden uitgewerkt voordat bouwvergunning verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van karakter, zodat voor de bewoners en ondernemers van Walsoorden zekerheid bestaat over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op een aantal grootschalige bedrijfslocaties ten zuiden van de kernbebouwing is gekozen voor een globale regeling, waarbij vrijheid bestaat in de exacte bouwmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden zijn hier echter ook gedetailleerd vastgelegd.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing.

- De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie.
- Op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan.
- Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen.
- De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals B voor "Bedrijf", WW voor "Waterstaat" en W voor "Wonen". Verder geldt het volgende.
Bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht.
Kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee ter plaatse van deze aanduiding wordt aangegeven:
- een specifieke functie zoals B(bc3.1) waarmee bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegestaan;
- specifieke bouwregels zoals W(e) waarmee wordt bepaald dat ter plaatse geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing zoals de maximaal toegestane goothoogte (4) of een bebouwingspercentage.
Tenslotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld transportband) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels
De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.
- In hoofdstuk I (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd, voor zover nodig, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk II (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk III (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel of de regel welke wettelijke regeling van toepassing is, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV (slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing, een strafregel en de titel van het plan.

Op grond van de SVBP moet een bestemmingsartikel van Hoofdstuk II de volgende vaste volgorde hebben:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsplan behoeft niet al deze elementen te bevatten. Binnen de meeste bestemmingen zijn verder niet alle elementen opgenomen. Dit kan per bestemming verschillen.
Opgemerkt wordt dat in de specifieke gebruiksregels geen verbod van bepaald gebruik wordt gegeven maar dat daarin bepaalde vormen van gebruik als niet toegestaan worden gekwalificeerd. Daarmee wordt duidelijk dat dergelijk gebruik niet in overeenstemming is met de gegeven bestemming. Dat gebruik is op grond van de algemene gebruiksregel uit de Wro verboden.

4.3. Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan met betrekking tot gebruik en bouwen.

Agrarisch (artikel 3)
Op de gronden die thans agrarisch worden gebruikt, zijn geen gebouwen gesitueerd. Binnen de bestemming Agrarisch is nieuwbouw ook niet mogelijk gemaakt. Hierdoor kunnen de gronden alleen worden aangewend voor grondgebonden agrarische activiteiten. Gezien mogelijk uitbreidingen van het betonbedrijf, is het wel mogelijk de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming, met dien verstande dat op een afstand tot 50 meter vanaf de bestemming Wonen alleen bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn en op een afstand van meer dan 50 meter vanaf de bestemming Wonen alleen bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierdoor zijn de zware bedrijfsmatige activiteiten op deze gronden niet mogelijk, maar kunnen de gronden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wel worden gebruikt voor lichtere onderdelen van het bedrijf die nauwelijks overlast veroorzaken voor de omliggende gevoelige bestemmingen, zoals wonen. Overigens is aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden verbonden.

Bedrijf (artikel 4)
Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied zijn bestemd tot Bedrijf. Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd. Hierin kunnen geen (nieuwe) geluidshinderlijke bedrijven worden toegelaten.

Ter voorkoming van overmatige hinder is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Alleen bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat die bij de regels behoort kunnen in elk geval worden toegestaan, aangezien dit bedrijven zijn die gezien hun aard en omvang tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing kan worden gesitueerd (zie ook paragraaf 3.1 en bijlage 2).

Het plangebied Walsoorden kenmerkt zich echter door de aanwezigheid van diverse zware bedrijfsmatige activiteiten. Een groot deel van het plangebied is hierdoor aan te merken als een bedrijventerrein. Aangezien hier geen woningen aanwezig zijn, zijn op bepaalde delen van dit bedrijventerrein bedrijven toegestaan die voorkomen in een hogere categorie van de Staat dan hierboven genoemd. In principe zijn op een afstand van meer dan 50 meter van woningen ook bedrijven uit categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar. Op een afstand van meer dan 100 meter van woningen zijn tevens bedrijven uit categorie 3.2 uit de Staat mogelijk. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn op een nog grotere afstand bedrijven toelaatbaar uit hogere categorieën van de Staat. Het beleid van de gemeente Hulst is er echter op gericht dit soort bedrijven te concentreren op (grootschalige) bedrijventerreinen, zoals het bedrijventerrein Hogeweg bij de kern Hulst.

De hiervoor genoemde (richt)afstanden die moeten worden aangehouden tussen bedrijven en woningen, zijn op de plankaart verwerkt door verschillende soorten functieaanduidingen op de plankaart weer te geven. B(bc2) houdt bijvoorbeeld in dat bedrijven uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. De grenzen tussen verschillende functieaanduidingen (bijvoorbeeld B(bc2) en B(bc3.1)) is afgestemd op het bestemmingsplan Walsoorden uit 1981 en op nieuwe inzichten ten aanzien van de richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies (i.c. woningen). Voor deze grenzen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande perceels- of eigendomsgrenzen. Vanwege de omvang van het bedrijf, is in het geval van Bleijko Betonindustrie B.V. binnen de perceelsgrenzen een onderverdeling gemaakt naar toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor zijn zo veel mogelijk logische grenzen aangehouden, zoals de randen van bebouwing of hoeken van percelen.

Bestaande bedrijven die door hun aard en invloed op de woonomgeving zijn ingeschaald in een hogere categorie dan toelaatbaar (zoals hierboven genoemd), zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een bedrijf kan vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bestaande rechten van al aanwezige bedrijven worden hiermee gerespecteerd.

Uit bijlage 1 blijkt dat er binnen het plangebied diverse bedrijven zijn die in een hogere categorie zijn ingeschaald dan algemeen toelaatbaar. Het gaat hierbij om:
- een tweetal scheepswerven (verdeeld over drie locaties) aan de Walsoordensestraat, deze zijn voorzien van een functieaanduiding "scheepswerf, reparatie" (sch);
- een derde scheepswerf aan de Zeedijk is voorzien van de functieaanduiding "scheepswerf 1 (sch1)" om categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteit toe te staan;
- de gronden achter de scheepswerf aan de Walsoordesestraat 14a die worden gebruikt voor opslag, deze gronden zijn voorzien van een functieaanduiding "opslag" (op);
- het dijksmagazijn met opslag en onderhoudswerkplaats van het waterschap, deze gronden zijn voorzien van een functieaanduiding "opslag" (op);
- de gronden van het bedrijf Bleijko Betonindustrie B.V. (met uitzondering van de kantoren op de hoek van de Mariadijk en de Walsoordensestraat), deze zijn voorzien van de functieaanduiding "betonwarenfabriek" (bwf);
- de gronden aan de Havenstraat 6a, die worden gebruikt voor de overslag ten behoeve van een mouterij, deze zijn voorzien van de functieaanduiding "overslag" (ov).

Naast het regelen van het toegestane gebruik, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor het bouwen. Het betreft onder andere regels met betrekking tot de volgende aspecten.
- Als maximaal toelaatbare oppervlakte van bebouwing per perceel geldt een algemeen bebouwingspercentage van 100%. Om te voorkomen dat bepaalde (grote) bedrijfslocaties volledig worden bebouwd, is op diverse locaties een lager bebouwingspercentage opgenomen. Door deze bebouwingspercentages op te nemen en geen bouwvlakken op te nemen die volledig worden bebouwd, blijft er een bepaalde mate van flexibiliteit voor deze bedrijven bestaan. Indien het (bijvoorbeeld vanuit bedrijfsmatig perspectief) noodzakelijk is bebouwing te verplaatsen, is dit mogelijk binnen de kaders die dit plan stelt.
- De maximum goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen: er wordt uitgegaan van de huidige aanwezige of toegestane hoogten.
- De opslag van goederen: uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zijn in de regels enkele regels hierover opgenomen.
- Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op gronden met de functieaanduiding (bw).
- Transportbanden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduidingen (tb1 en tb2). De hoogtes 16 en 24 meter zijn geregeld in de voorschriften.

Bedrijf-Haven (artikel 5)
De haven van Walsoorden met de daarbij behorende kades zijn bestemd tot Bedrijf-Haven. Gezien het bedrijfsmatige karakter van de haven is dit de meest passende bestemming, hoewel dit niet betekent dat het gebruik als jachthaven niet meer is toegestaan. Binnen deze haven zijn tevens een werkschip en twee droogdokken mogelijk. Deze functies zijn niet specifiek op de kaart opgenomen. Hierdoor is het binnen dit bestemmingsplan mogelijk dat deze functies binnen de haven worden verplaatst.

Kantoor (artikel 7)
Deze bestemming is opgenomen voor de kantoren van Bleijko Betonindustrie B.V. en Trablo B.V. op de hoek van de Mariadijk en de Walsoordensestraat. Vanwege de kantoorfunctie ter

plaatse en de naastgelegen woningen aan de Walsoordensestraat is ervoor gekozen voor deze gronden geen bestemming Bedrijf op te nemen. In dat geval zouden de bedrijfsmatige (overlastgevende) activiteiten van Bleijko Betonindustrie B.V. dichterbij de woningen kunnen worden uitgevoerd.

Maatschappelijk (artikel 8)
Binnen het plangebied is de bestemming Maatschappelijk opgenomen, met de functieaanduiding "nutsvoorziening". De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de nutsvoorzieningen.

Groen (artikel 6) en Verkeer (artikel 9)
Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groen. De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan. In de doeleindenomschrijving van beide bestemmingen is voorts bepaald dat de bestemmingen mogen worden gebruikt voor jongerenontmoetingsplaatsen, ondergrondse bergbezinkbassins, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. In verkeer is ter hoogte van het kantoorgebouw van Bleijko een aanduiding opgenomen voor de aanwezige fietsenstalling. Deze heeft een bouwhoogte van 3 meter.
Binnen deze bestemmingen kunnen voor nutsvoorzieningen en (met toepassing van een ontheffingsbevoegdheid) voor een jongerenontmoetingsplaats gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte en bouwhoogte van ten hoogste 15 m² respectievelijk 3 meter.

Water (artikel 10)
De bestemming Water is toegepast bij de structurele waterlopen in het gebied die ook als zodanig behouden dienen te blijven. Het gaat hierbij overigens niet om het water binnen de haven, aangezien hiervoor vanwege het overwegende bedrijfsmatig karakter de bestemming Bedrijf-Haven is opgenomen.

Waterstaat (artikel 11)
In de SVBP komt in de nagenoeg limitatieve opsomming van de hoofdgroepen van bestemmingen de zeedijk niet voor. Aan de zeedijken in het voorliggende plan dient echter op grond van het belang als zeewering een daarmee overeenkomende primaire bestemming te worden gegeven. Daarom is van de mogelijkheid die de SVBP biedt gebruik gemaakt door de bestemming Waterstaat (WW) op te nemen.
Deze bestemming is gegeven aan de primaire zeedijken. Het gaat daarbij om de bestaande zeedijken. Deze primaire dijken hebben een breedte van 70 meter. Recreatief medegebruik is mogelijk gemaakt.
Voor zover de primaire zeedijken tevens een verkeersfunctie vervullen is deze functie mogelijk gemaakt door de aanduiding (v): verkeer.

Wonen (artikel 12)
De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor het wonen en alles wat daarbij hoort (erven, voortuinen, toegangs- en achterpaden, etc.). In de bestemmingsomschrijving is expliciet aangegeven dat zogenaamde aan-huis-gebonden beroepen binnen de woonbestemming zijn toegestaan. In het verleden werden dit de "vrije beroepen" genoemd.
Er zijn vormen van bedrijvigheid denkbaar, waarbij bewoners verzoeken bedrijvigheid in woningen toe te staan, terwijl deze formeel gezien niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden-beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's. Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Voor deze activiteiten is derhalve een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Voor de toepassing van

de ontheffingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient het gebruik ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. In dit verband is bepaald dat het totale vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25 m².
Een bijgebouw, in de begripsregels gedefinieerd als een "vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw", mag uitsluitend worden gebruikt als erfbebouwing bij de woning (garage, berging, etc.). Een directe woon- of kantoorfunctie (bijvoorbeeld bij een beroep aan huis) is niet toegestaan. Aan- of uitbouwen mogen daarentegen wel in gebruik worden genomen als woonruimten, ook op gronden waar feitelijk een erfbestemming van kracht is (gronden met de aanduiding (e)).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen
Binnen de woonbestemming is de indeling van het woonperceel op de kaart tot uitdrukking gebracht door middel van de aanduiding "erf" (e) en het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Verder zijn er gronden waarvoor geen aanduiding "erf" is opgenomen en die ook niet binnen het bouwvlak vallen. Dit zijn gronden die in andere bestemmingsplannen van de gemeente Hulst over het algemeen worden aangeduid met "voortuin". Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op het erfbouwvlak mogen aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

Uit oogpunt van flexibiliteit is de maximum diepte van de bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan zoveel mogelijk vastgelegd op 15 meter of 12 meter, overeenkomstig het bestemmingsplan Walsoorden uit 1981. Dit is meestal enkele meters meer dan de bestaande diepte van het hoofdgebouw. Alleen voor de woning aan de Walsoordensestraat 51 is een bouwvlak opgenomen dat is afgestemd op de huidige woning, aangezien het omliggende perceel een groter bouwvlak ruimtelijk niet toelaat.
In theorie is het mogelijk dat een bestaand hoofdgebouw, dat een diepte heeft van 10 meter over de volle breedte in twee bouwlagen 2 meter naar achteren wordt gebouwd. In de praktijk zal dit niet of nauwelijks voorkomen. In de meeste gevallen zal de uitbreiding beperkt blijven tot één bouwlaag

In een aantal situaties wordt in de bouwregels de afstand van gebouwen en overkappingen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd óf in de perceelsgrens óf op ten minste 1 meter uit de perceelsgrens.

Oppervlakte bebouwing
De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwregels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeten tot hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen.
De tot W(e) bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als genoemde gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden meegerekend. Voor kleinere percelen, waar op grond van deze maxima minder dan 20 m² erfbebouwing mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m² toegestaan.

Bouwwijze van woningen
Binnen de kern Walsoorden is een van oudsher gevarieerde woonbebouwing van zowel vrijstaande en aaneen gebouwde woningen. Het is binnen het gehele plangebied in beginsel vrij

gelaten op welke wijze de woningen worden gebouwd. Wel dient uit oogpunt van voldoende licht- en luchttoetreding tussen gebouwen ten minste 1 meter te worden aangehouden.

Nieuwe geluidsgevoelige functies
De zone industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Walsoorden is vastgelegd in het bestemmingsplan Hulst Buitengebied Noord. Walsoorden valt volledig binnen deze zone. Hierdoor is de vestiging van nieuwe gevoelige functies, zoals wonen, uitgesloten binnen het gezoneerde industrieterrein.

Algemene regels
Algemene bouwregels
In artikel 14.1 wordt aangegeven hoe om te gaan met toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Het betreft uitsluitend een bouwregel en geen gebruiksregel. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.
Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Het is ook onjuist ervan uit te gaan, dat hiervoor separate bouwregels nodig zijn. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouwaanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouwbepalingen vastgelegd. Dit komt overigens in dit bestemmingsplan niet voor. In de bepaling is nadrukkelijk vastgelegd dat op de bedoelde bestaande afwijkingen het overgangsrecht niet van toepassing is. Onder de oppervlaktematen valt ook het bebouwingspercentage.

Gezoneerde industrieterrein
Het gezoneerde industrieterrein is vastgelegd in bijlage 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan Walsoorden. Deze regeling is afgestemd op de Crisis- en herstelwet.

5. Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.
Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient politieke/bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.
Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en met inachtneming van de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

In de afgelopen jaren heeft het gemeentebestuur in Walsoorden niet corrigerend moeten optreden.

6. Resultaten overlegprocedure (artikel 3.3.1. Bro)

6.1. Resultaten overlegprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening aan de provincie Zeeland en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen toegezonden met het verzoek te reageren.

De provincie Zeeland heeft gereageerd per e-mail van 14 december 2009.

Overlegreactie

a. De zone industrielawaai is alleen van toepassing op de gebieden die geen deel uitmaken van het gezoneerd industrieterrein. In het bestemmingsplan maakt het gezoneerd industrieterrein onderdeel uit van de zone.
b. Aan de Havenstraat 5 ligt de afgebrande boerderij 'Het Kasteelken'. Op dit perceel ligt de Archis-waarneming van deze boerderij (vanaf 1610) en de tweede kerk van Hontenisse (circa 1508/1509). Gezien de ruime bouwmogelijkheden op dit perceel (bouwblok is het hele perceel en het bebouwingspercentage is 75%), de wijzigingsbevoegdheden in artikel 4 lid 7 én artikel 38a uit de Monumentenwet 1988 (gemeente houdt bij vaststelling van het bestemmingsplan onder andere bij de bestemming van de gronden rekening met bekende en te verwachten archeologische monumenten), zijn wij van mening dat deze archeologische waarden planologisch moeten worden beschermd.
c. Ten aanzien van archeologie merkt de provincie verder op dat in de toelichting (paragraaf 3.4) twee AMK monumenten staan weergegeven. Dit is niet juist. Het betreffen Archis-waarnemingen, geen AMK-monumenten. Bovendien is het scheepswrak buiten het plangebied gelegen.

Reactie gemeente

a. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast. Nieuwe geluidsgevoelige functies (alleen mogelijk op basis van artikel 12) zijn uitgesloten. Tevens is de toelichting hierop afgestemd.
b. Erkend wordt dat de archeologische waarden beschermd dienen te worden, echter de exacte locatie van de te verwachten archeologische waarden is onbekend. In overleg met het SCEZ is besloten tijdens de periode van ter inzagelegging een bureaustudie te verrichting naar de exacte locatie van de archeologische waarden. Hiervoor is gekozen om onterechte beperkingen van de gebruiksmogelijkheden op het perceel te voorkomen.
c. De toelichting is hierop aangepast.

Het waterschap Zeeuws Vlaanderen heeft gereageerd per brief van 11 december 2009.

Overlegreactie

a. Aan de waterparagraaf dient te worden toegevoegd:"De bij de zeewering behorende beschermingszones met bijbehorende bepalingen worden geregeld in de Keur waterkeringen waterschap Zeeuws-Vlaanderen".
b. Op de plankaart ontbreekt de (dubbel)bestemming WW voor de beschermingszone van zowel de zeedijk als de regionale waterkering.
c. Onder waterbeheer wordt gesproken over de keur. Hier dient te worden gesproken over de Keur Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
d. Voor een aantal waterschapswegen geldt de bouwverbodsbepaling ingevolge de Wegenverordening Zeeland 1994. Binnen 20 meter gerekend uit de as van de weg mag niet worden gebouwd.

Reactie gemeente

a. De gemeente is het eens met de reactie van het Waterschap en voegt dit toe aan de waterparagraaf.
b. Binnen het bestemmingsplan hoeven (en dienen) alleen die zaken geregeld te worden die niet via andere wet- of regelgeving bescherming genieten. het waarborgen van de beschermingszones is dientengevolge niet nodig. Verder is de bestemmingstoekenning voldoende afgestemd op de Keur.
c. De toelichting wordt hierop aangepast.
d. Het bestemmingsplan legt alleen de huidige bestaande situatie vast. In het voorliggende bestemmingsplan zullen geen beperkingen worden opgelegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

6.2. Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen uit de overlegprocedure is het plan uit ambtshalve overwegingen op de volgende onderdelen gewijzigd.

Plankaart

Op kaartblad 1 is ten noorden van de mouterij de bestemming B(bc3.2)4 met een bebouwingspercentage van 25% gelegd. Hetgeen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is.

Toelichting

De lozing van afvalwater vanuit de woning van de havenmeester op het oppervlaktewater is beëindigd. Deze passage is uit de toelichting verwijderd.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten

bedrijfslocaties								
straat	**nummer**	**aard en/of naam bedrijf**	**S.B.I-code**	**cat. S.v.B.**	**algemene toelaatbaarheid**	**totaal opgesteld motorisch vermogen**	**opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten**	**bestemmingsregeling**
Havenstraat	5	De Klerk Scheepsbouw en reparaties	351.4	5.1	3.1		scheepswerf, repareren, afbouwen van diverse boottypen en pontons	B(bc3.1)(sch1)
Havenstraat	1L	H. Doedée, scheepswerf, bouw, reparatie en onderhoud boten	351.2	3.2	3.2			B(bc3.2)
Havenstraat	ongenummerd	Watersportvereniging d'Oude Haven	5551/ 9262	nvt	3.2		clubhuis met plateau voor beperkt onderhoud van plezierjachten	B(bc3.2)(r)
Havenstraat	6	Dienstwoning havenmeester	-	-	3.2			B(bc3.2)(bw)
Havenstraat	6a	IBIS b.v., overslag ten behoeve van mouterij	6311.2.5	4.2	3.2			B(bc3.2)(ov)

bedrijfslocaties								
straat	**nummer**	**aard en/of naam bedrijf**	**S.B.I-code**	**cat. S.v.B.**	**algemene toelaatbaarheid**	**totaal opgesteld motorisch vermogen**	**opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten**	**bestemmingsregeling**
Havenstraat	ongenummerd	Carnavalsopslag	517	2	3.2			B(bc3.2)
Havenstraat	ongenummerd	gronddepot gemeente	75.11	nvt	3.2			B(bc3.2)
Mariadijk	6	Bleijko Betonindustrie B.V. en opslag	2661.	5.2	2, 3.1, 3.2		provinciale inrichting met 2 propaantanks (20 m^3 en 8 m^3). productiecapaciteit producten: 1500 ton; mortel: 800 ton.	B(bc2)(bwf), B(bc3.1)(bwf), B(bc3.2)(bwf)
hoek Mariadijk/ Walsoordensestraat		Bouwbedrijf Goossen BV	452	2	2			B(bc2)
Walsoordensestraat	5	Jacht- en scheepsbouw R. en M. Verras (Jachtbouw Moed en Trouw)	351.3	4.1	2	< 30 kW	metalen en houten schepen;	B(bc2)(sch)
Walsoordensestraat	11a + 14a	Lion Classic Boats	351.2/517	3.2/2	2		in- en verkoop, assembleren, onderhouden en restaureren van kleinere zeil- en motorboten: hout en kunststof	B(bc2)(sch), B(bc2)(op)

bedrijfslocaties								
straat	**nummer**	**aard en/of naam bedrijf**	**S.B.I-code**	**cat. S.v.B.**	**algemene toelaatbaarheid**	**totaal opgesteld motorisch vermogen**	**opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten**	**bestemmingsregeling**
Walsoordensestraat	70 + 72	PABO B.V.: postorderbedrijf met magazijn, distributie en kantoor; Huslu B.V.: kantoor I.E.S. B.V.: interieurbouw met houtbewerking en oppervlaktebehandeling	5261 75 361.1	nvt nvt 3.2	3.2			B(bc3.2)
Walsoordensestraat	86	Hertogh BV (Constructiewerken)	281.1	3.2	3.2		metaalconstructiewerken	B(bc3.2)
Zeedijk	5	Waterschap Zeeuwsch Vlaanderen	452	3.1	2		Dijksmagazijn, opslag en onderhoudswerkplaats met propaantank met een inhoud kleiner dan 5 m³	B(bc2)(op)

detailhandel, dienstverlening, kantoren				
straat	**nummer**	**aard bedrijf**	**opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten**	**bestemmingsregeling**
Mariadijk	6a	Trablo B.V.		
Mariadijk	6	Bleijko betonindustrie B.V..		

Bijlage 2. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

B2.1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering
Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B2.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

Algemeen
De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" (SvB "bedrijventerrein") zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB "bedrijventerrein" wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB "bedrijventerrein" wordt tevens toegepast in buitengebieden en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfspercelen die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling
In de SvB "bedrijventerrein" is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB "bedrijventerrein" indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden
De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB "bedrijventerrein" gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk
In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied
In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen
Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden
De SvB "bedrijventerrein" onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	**richtafstand (in meters)**	
	rustige woonwijk	**gemengd gebied**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen
In de SvB "bedrijventerrein" zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"
De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB "bedrijventerrein" komt in vergaande mate overeen met de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan. In de toegepaste SvB "bedrijventerrein" zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsregels in de regels van dit bestemmingsplan[1)]. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) in de activiteiten die in de Staat zijn opgesomd. Tevens is de lijst van opslagen en installaties die in de VNG-publicatie als afzonderlijke lijst is opgenomen, in de SvB "bedrijventerrein" verwerkt. Daarnaast is voor enkele bedrijfstypen een extra specificatie opgenomen in verband met de grootte van het bedrijfsoppervlak.

B2.3. Flexibiliteit

De SvB "bedrijventerrein" blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB "bedrijventerrein" is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB "bedrijventerrein" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal één categorie (dus bijvoorbeeld categorie 3.1 in plaats van 2 of categorie 4.1 in plaats van 3.2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB "bedrijventerrein" niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planregels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch

[1)] In de voorbeeldstaat "bedrijventerrein" van de VNG-publicatie zijn de activiteiten uit de categorieën 2 en 5 weggelaten omdat vestiging hiervan in dat voorbeeld ongewenst werd geacht. Tevens hanteert de publicatie een iets andere definitie van het begrip "bedrijf".

onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB "bedrijventerrein" is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB "bedrijventerrein" aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bijlage 3. Waterparagraaf

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) heeft de gemeente deze waterparagraaf opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de vereiste watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Over de waterhuishoudingsaspecten in het plangebied heeft afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Het concept van de waterparagraaf is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan hen voorgelegd met het verzoek om wateradvies uit te brengen. Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De reacties van het waterschap (mail van 20 februari 2008, mail van 25 november 2008 en brief van 4 december 2008) zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Het plan voorziet in continuering van de reeds geldende mogelijkheid (via wijzigingsbevoegdheid) voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor dit plandeel is nog geen watertoets uitgevoerd. Dit (inclusief te nemen ruimte voor water maatregelen) zal plaatsvinden op het moment dat de uitbreiding daadwerkelijk aan de orde is en toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.
Voor het overige is in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk sprake van een consoliderend karakter c.q. zijn er geen grote en ingrijpende wijzigingen in de bebouwing en infrastructuur voorzien en is er dienaangaande geen noodzaak voor het regelen van ruimte voor watermaatregelen in het bestemmingsplan. Voor zover er wel wijzigingen plaats vinden in het plangebied geeft de watertoets de randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.

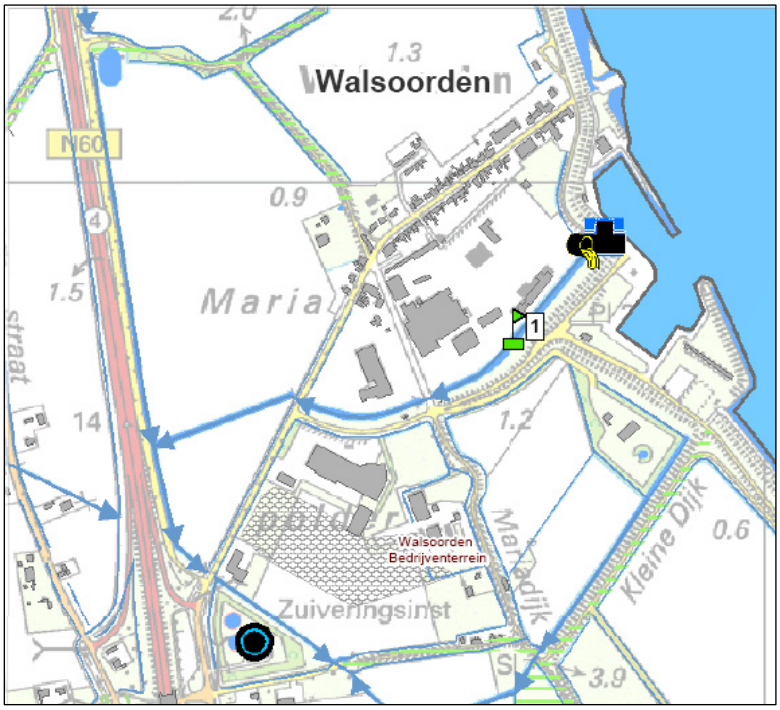
Voor wat betreft de eventuele mogelijke noodzaak aan extra ruimte voor water (bijvoorbeeld indien dit uit het hiervoor genoemd nadere onderzoek mocht blijken) wordt opgemerkt dat binnen alle bestemmingen watervoorzieningen mogelijk zijn.
Wel dienen aan de zeedijken in het plangebied vanwege het belang als zeewering een daarmee overeenkomende primaire bestemming te worden gegeven. De bij de zeewering behorende beschermingszones met bijbehorende bepalingen worden geregeld in de Keur waterkeringen waterschap Zeeuws-Vlaanderen
Bestemmingsplanmatige bescherming van onderhoudsstroken van door het waterschap beheerde waterlopen zijn niet noodzakelijk: dit wordt afdoende geregeld via de Keur van het Waterschap.

Bestaande situatie waterhuishouding

Algemeen

Walsoorden heeft een haven waarvan het oppervlaktewater in directe verbinding staat met de Westerschelde. Verder zijn er drie grotere watergangen in het gebied aanwezig voor de ontwatering. In het verleden werd het overtollige oppervlaktewater via de watergang ten zuiden van het bedrijventerrein gespuid op de haven van Walsoorden. Deze suatiesluis wordt momenteel alleen gebruikt ten tijde van calamiteiten. De ontwatering vindt op dit moment plaats via de watergangen van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen in westelijke richting. Het

punt waar uiteindelijk op de Westerschelde geloosd wordt is het gemaal Kampen. Verder zijn er de bermsloten verspreid in het gebied die voor ontwatering en drooglegging zorg dragen.
Langs de Westerschelde ligt een prioritaire waterkering met bijbehorende beschermingszones. De Mariadijk is een binnendijk welke dwars door het gebied van Zuidoost naar Noordwest door Walsoorden loopt.
Het zomerpeil in het gebied bedraagt NAP -0,75 m, het winterpeil is vastgesteld op NAP -0,95.
In de Zuidwesthoek van het gebied is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig welke de zuivering van het afvalwater verzorgt van de kernen Kloosterzande, Walsoorden, Terhole, Zeedorp, Ossenisse, Noordstraat, Hengstdijk, Vogelwaarde, Kuitaart en Lamswaarde. Het effluent van de zuivering wordt geloosd op de direct noordelijk gelegen watergang. Het effect van het effluent op de kwaliteit van het oppervlaktewater is niet zodanig dat het in de verkenningennota van het Stedelijk waterplan als knelpunt vastgelegd is. Wel is in de verkenningennota sprake van een negatief effect van het overstortende afvalwater vanuit de riolering aan de noordzijde van de centrale watergang. De waterbodemkwaliteit in de centrale watergang kent een kwaliteit 1 slib.
Uit de Verkenningennota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen komt naar voren dat er in Walsoorden geen sprake is van wateroverlast, maar uit de recentelijke watersysteemanalyse van het waterschap blijkt dat er bij extreme neerslagsituaties inundatie kan plaatsvinden (langs de waterlopen bij het industrieterrein).



De ontwateringsdiepte is minimaal 70 cm beneden het maaiveld, die maximaal 20 cm gedurende één aangesloten periode van vier weken per jaar mag worden overschreden.
In tuinen en plantsoenen is de ontwateringsdiepte 50 cm. Ook bij deze richtlijn mag de overschrijding maximaal 20 cm zijn gedurende vier weken.
Het gemeentelijk beleid voorziet in een drooglegging van gemiddeld 120 cm.

Riolering
De maatregelen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan voor dit gebied zijn uitgevoerd. Het rioleringsstelsel in Walsoorden voldoet daarom aan de zogenaamde basisinspanning voor mili-

eumaatregelen. In de periode 2011-2015 wordt het gebied onderzocht in het kader van het waterkwaliteitsspoor en Waterbeheer 21e Eeuw.
Behoudens een tweetal panden aan het havengebied zijn alle panden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor de kantine van de watersportvereniging zal een voorziening aangebracht moeten worden. De riolering in het gebied bestaat in hoofdzaak uit een gemengd rioolstelsel. In de Mariadijk en Eeckseweg wordt de afvoer van afvalwater verzorgd door een drukrioleringsstelsel. Ook de werf aan de haven is aangesloten op de drukriolering.
Het hemelwater dat op de daken en terreinen van het bedrijfsterrein valt wordt afgevoerd naar de watergangen in de directe omgeving. Het hemelwater dat op de parkeerterreinen van de Pabo valt wordt via een infiltratievoorziening in de bodem gebracht. Het water dat niet in de bodem gebracht kan worden vloeit af naar het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit
Vaststaat dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterbodem negatief beïnvloed wordt door met name verontreinigingen vanuit riooloverstorten, afspoeling van wegen en door verontreinigingen vanuit het landelijk gebied (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, enz.) Gezien de geconstateerde waterbodemkwaliteit is de invloed van de overstort maar beperkt. Ook het effect van het effluent van de rioolwaterzuiveringsinstallatie op de waterkwaliteit is bij het opstellen van de Verkenningennota als onderdeel van het Stedelijk Waterplan zodanig gering beschouwd dat deze niet in beeld komt.
De kwaliteit van het oppervlaktewater in de haven wordt grotendeels bepaald door de kwaliteit van het Westerscheldewater. Op dit moment vinden er nog een tweetal lozingen van afvalwater op de haven plaats. De lozing van afvalwater van de voormalige havenmeesterwoning zal op korte termijn opgeheven worden en bij de kantine van de watersportvereniging zal een voorziening aangebracht worden. In de haven bezinkt continue een hoeveelheid slib afkomstig uit de Westerschelde. Door middel van baggeren wordt de haven op diepte gehouden. Aangezien dit gebied grenst aan een Natura 2000-gebied en een onderdeel is van een KRW-lichaam, dient rekening te worden gehouden met de kwaliteitseisen die deze richtlijnen voorschrijven.

Visienota Stedelijk Waterplan
Het stedelijk watersysteem voldoet niet overal aan het gewenste streefbeeld. Uit de Verkenningennota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen komt naar voren dat de overstort aan de noordzijde van de centrale watergang een knelpunt kan zijn. In de Visienota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen is vastgelegd welke beleid gehanteerd wordt ten aanzien van water. In algemene zin komt dit neer op het bereiken van aantrekkelijk water, een waterkwaliteit die voldoet aan de minimale kwaliteit en een hoge belevings- en gebruikswaarde. Tijdens de onderzoeken in verband met waterkwaliteitsspoor en ruimte voor water in de periode 2011-2015 zal onderzocht worden welke maatregelen getroffen moeten worden als de normen niet worden gehaald.
De bewustwording van de gebruikswaarde en belevingswaarde van water in de stad en kernen moet in de planperiode worden vergroot. Wederzijdse betrokkenheid en samenwerking tussen waterschap en gemeenten is hiervoor essentieel.
Bij nieuwe ontwikkelingen in en rond Walsoorden zal rekening gehouden worden met de beleidsuitgangspunten genoemd in de Visienota van het Stedelijk Waterplan.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland
In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening heeft de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Op deze kaart zijn voor Walsoorden de volgende gegevens opgenomen.
- De ondergrond van Walsoorden bestaat grotendeels uit lichte schorgronden en kalkrijke poldervaaggronden (bron: Bodemkaart Nederland).
- Het grondgebied van Walsoorden is zettingsgevoelig.

- Het westelijk deel van Walsoorden kent ruime mogelijkheden voor infiltratie. In het oostelijk deel is infiltratie beperkt mogelijk.
- Het gebied staat langs de waterlopen onder invloed van zoute kwel.
- Het westelijk deel van Walsoorden wordt gekenmerkt door geringe belvorming er is geen belvorming aan de oostzijde.
- Het westelijk deel van Walsoorden is zeer geschikt voor uitbreiding, het oostelijk deel van Walsoorden is iets minder geschikt voor uitbreiding van het stedelijk gebied.
- Walsoorden ligt in een aandachtsgebied vanuit het oogpunt van water. Langs de waterlopen bij het industrieterrein kan inundatie plaatsvinden bij hevige neerslag.
- Het noordwestelijke gebied in Walsoorden ligt gemiddeld relatief hoog waarbij het steeds lager wordt in zuidoostelijke richting.

Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria volgens Tabel 4.4

Veiligheid:	In de omgeving van Walsoorden is een primaire waterkering aanwezig. Bij ontwikkelingen in Walsoorden moet rekening gehouden worden met de beschermingszones rond het dijklichaam. Verder loopt de Mariadijk als binnendijk van Zuidoost naar Noordwest dwars door het gebied.
Wateroverlast:	In de huidige situatie is er bij extreme neerslag omstandigheden sprake van wateroverlast langs de waterlopen bij het industrieterrein in Walsoorden. In de periode 2011-2015 zullen onderzoeken plaats vinden in het kader van ruimte voor water en stedelijke wateropgave. Afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken zal bepaald worden of er maatregelen getroffen moeten worden. De afvoer vanuit het gebied mag niet meer bedragen dan de norm van het waterschap.
Riolering:	Bij vervanging van de riolering zal beoordeeld worden of de aanleg van een gescheiden stelsel mogelijk is uit oogpunt van waterkwaliteit en kwantiteit. Indien zich nieuwe ontwikkelingen in het gebied voordoen, wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Extra verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door ruimte voor water. Hiervoor gelden de normen van waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
Watervoorziening:	Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is gezien de aanwezige grondslag beperkt mogelijk.
Volksgezondheid:	De wijze waarop nu met afval- en hemelwater wordt omgegaan levert enkel risico op voor de volksgezondheid bij de riooloverstort. De noodzaak om hiervoor in het kader van het waterkwaliteitsspoor maatregelen te nemen moet nog onderzocht worden. Dit zelfde geldt voor het effect van het effluent van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
Bodemdaling:	Het gebied bestaat uit een zettingsgevoelige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen er daarom telkens beoordeeld dienen te worden.
Grondwateroverlast:	In de huidige situatie is er geen grondwateroverlast.

Oppervlaktewater:	In het gebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen en bermsloten. Of de ruimte voor water voldoende is om op de steeds intensievere buien voorbereid te zijn, zal moeten blijken uit nader onderzoek. Nieuw verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door ruimte voor water. Indien dit niet mogelijk is biedt het gemeentelijk beleid de mogelijkheid om deze verplichting af te kopen.
Grondwaterkwaliteit:	De grondwaterkwaliteit levert op dit moment geen problemen op.
Verdroging:	Toevoeging van hemelwater aan de bodem vermindert de verdroging.
Natte natuur:	Het gebied is een onderdeel van een KRW-lichaam en grenst aan een Natura 2000-gebied, de Westerschelde. Er dient rekening te worden gehouden met de kwaliteitseisen die deze richtlijnen voorschrijven.