

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten

1

bedrijfslocaties								
straat	nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toegankelijkheid	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 toegankelijkheid	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). productie-capaciteit 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 toegankelijkheid	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		Dijkmagazijn, opslag en onderhoudswerkplaats met propaantank met een inhoud kleiner dan 5 m ³	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 bedrijfsperven 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 geluidshinder (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 bestemmingsplan¹⁾. 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.

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 situatie 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 berm sloten 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, Ossensisse, 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 waterbodembodemkwaliteit 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 bedrijfsterein 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 waterbodempkwaliteit 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.

