



Bestemmingsplan

Roskamstraat 42a, Kapellebrug

Identificatiecode: NL.IMRO.0677.bpbuitenroskam42a-0010

**Kreekzoom 3 | 4561 GX Hulst
T 0114 31 15 48 | E info@colsen.nl
KvK 22050688 | BTW NL810885207B01**

www.colsen.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en plangrenzen	4
1.3	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingplan	4
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Gebieds- en projectprofiel	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beschrijving projectgebied	6
2.3	Beschrijving projectprofiel	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2018	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Hulst 2025	11
4	Omgevingsaspecten	12
4.1	Stedenbouwkundige afweging	12
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	12
4.2.1	Cultuurhistorie	12
4.2.2	Archeologie	12
4.2.3	Historisch landschap	13
4.3	Waterparagraaf	14
4.4	Milieuaspecten	14
4.4.1	Geluid	14
4.4.2	Bodem	15
4.4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Verkeer en parkeren	18
4.6	Flora en Fauna	18
4.7	Infrastructuur	19
5	Juridische planbeschrijving	20
5.1	Regels	20

5.2	Verbeelding.....	20
6	Uitvoerbaarheid.....	21
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

Bijlage 1	Watertoets
Bijlage 2	Plan compensatie Wet natuurbescherming
Bijlage 3	Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 4	Plan landschappelijke inpassing
Bijlage 5	Stikstofdepositieonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Roskamstraat, nabij de waterwinbossen zijn Sauna en beautycentrum Najade en boscafé 't Ouwe Spoor gelegen. Het complex bestaat uit een wellnesscentrum en een horecagelegenheid. Aan de straatzijde van het complex staat de bedrijfswoning.

De eigenaren van het complex zijn voornemens om de bedrijfswoning te verplaatsen naar een inmiddels braakliggend stuk grond achter op het perceel en zal als zodanig aangeduid worden op de verbeelding.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het complex is gelegen aan de Roskamstraat, aan de rand van Kapellebrug. Het perceel is gelegen tegen de Molenweg aan richting Clinge en aan de rand van de waterwinbossen. De eigendomsgrens van het perceel vormt de plangrens van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen de werking van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst op 16 mei 2013. Het perceel heeft de bestemming 'cultuur en ontspanning' met een functieaanduiding 'sauna'. Op het perceel is tevens de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Verder zijn ook de paraplubestemmingsplannen 'Huisvesting Arbeidsmigranten' en 'Archeologische en Aardkundige waarden' van toepassing.

In het geldende bestemmingsplan is de bestaande bedrijfswoning abusievelijk niet positief bestemd. Gelet op het feit dat deze bedrijfswoning altijd als dusdanig in gebruik is geweest, heeft de gemeente Hulst besloten deze omissie te herstellen en deze opnieuw positief te bestemmen. Op basis van het geldende bestemmingsplan dient de bestaande horeca onderdeel te zijn van het wellnesscentrum.

Afgezien van het feit dat het geldende bestemmingsplan geen bedrijfswoning toe staat, is de nieuwe bouwlocatie voor de beoogde bedrijfswoning aan de achterzijde van het perceel gelegen buiten het geldende bouwblok.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 05.06.2020)

1.4 Procedure

Medewerking wordt verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wro. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten opgenomen. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid geregeld.

2 Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

Aan de Roskamstraat 42a is het goed lopende wellness- en horecacentrum Najade gelegen. Het centrum ligt in het waterwingebied van Clinge. Het aan het perceel van Najade grenzende waterwinbos is eigendom van Evides Waterbedrijf en wordt in samenwerking met het Zeeuws Landschap op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd en voor publiek als wandelgebied opengesteld. Dankzij de ligging van Najade nabij de waterwinbossen is er sprake van dag-, als avondhoreca. De daghoreca wordt hoofdzakelijk bezocht door wandelaars en fietsers. 's Avonds komen de bezoekers vooral voor het restaurant. Op het terrein is een buitenterras aanwezig met speelfaciliteiten en een parking.

Het wellnesscentrum kent een grote aantal vaste bezoekers, de omvang van het centrum en de kwaliteit van het aanbod en faciliteiten, zorgt er voor dat er sprake is van een groot verzorgingsgebied. Aan de achterzijde van het perceel ligt een kavel welke in het verleden als buitenruimte werd gebruikt door de sauna gasten. Deze faciliteit is komen te vervallen. Op deze kavel is de beoogde bedrijfswoning voorzien.

2.2 Beschrijving projectgebied

Zoals gezegd ligt het plangebied nabij de waterwinbossen. Deze bossen zijn aangeplant op een dekzandrug die loopt vanaf Het Verdrongen Land van Saeftinghe tot aan Zelzate. De dekzandrug bestaat uit voor de landbouw oninteressante schrale grond en is daarom ingeplant met bomen, voor onder andere de klompenindustrie in de regio.

De hoofdfunctie van dit gebied is sinds 1936 waterwingebied. In Zeeland zijn een aantal ondergrondse zoetwatervoorraden als waterwingebied aangemerkt: naast de waterwinbossen bij Clinge, Sint Jansteen en Heikant betreft het de kop van Schouwen op Schouwen Duiveland en het duingebied Oranjezon op Walcheren. Op het pompstation bij Kapellebrug wordt jaarlijks circa 3 miljoen kubieke meter drinkwater gezuiverd. Dit water wordt thans bedrijfsmatig ingezet in de kanaalzone maar zal in geval van storing in het transportnet direct aan de inwoners van Oost-Zeeuws Vlaanderen worden geleverd. Het onttrokken grondwater wordt in de wintermaanden aangevuld vanuit polderwater uit België de omgeving van Hulst. In dit jaargetijde wordt bijna 1,5 miljoen kubieke meter water in de bodem geïnfiltreerd.

Aan de oostzijde van het plangebied is nog duidelijk zichtbaar dat er de spoorlijn Mechelen –Terneuzen heeft gelopen. Deze spoorlijn is momenteel tussen Hulst en Sint-Niklaas in gebruik als een aantrekkelijk recreatief fietspad dat de fietsers van het centrum van Hulst via De Klinge en SintGillis-Waas tot in het centrum van Sint-Niklaas brengt.

Rondom het plangebied is het grote internationale bedrijf Interjute gevestigd. Dit is een groothandel in verpakkingsmateriaal van los stukgoed. Verder is er een veehouderij gevestigd. Voor het overige deel is het gebied natuurlijk ingericht. De afgelopen jaren zijn door de beheerder van de bossen, het Zeeuwse

Landschap, ook de weilanden aan de randen van de bossen heringericht. Hierdoor verloopt de overgang tussen natuur en agrarisch gebied meer geleidelijk.

2.3 Beschrijving projectprofiel

De meest in het oog springende ontwikkeling is het verplaatsen van de bedrijfswoning naar een locatie aan de achterzijde van het perceel. De bedrijfswoning wordt volledig zelfvoorzienend. Zonne-energie wordt opgeslagen in batterijen. Afvalwater wordt gefilterd in een helofytenfilter en vervolgens naar een sloot buiten het waterwingebied afgevoerd. Voor de gronden behorende bij de locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd, wordt in overleg met Stichting Landschapsbeheer Zeeland een inrichtingsplan opgesteld met inheemse en passende beplanting. De woning wordt in hout uitgevoerd en krijgt een grasdak, waardoor deze volledig opgaat in de omgeving.

3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. De structuurvisie ziet er op toe dat Rijksbelangen worden beschermd. Gelet op de omvang van deze ontwikkeling zijn er geen Rijksbelangen in het geding.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op ontwikkelen waarbij er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en/of er geen sprake is van het toevoegen van woningen. In voorliggende ontwikkeling

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie zet in het omgevingsplan in voor een goede leefbaarheid. Dit is een belangrijke voorwaarde voor een goed woon-, werk- en vestigingsklimaat. Een betaalbaar, bereikbaar en divers voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven is essentieel. Zij hecht grote waarde aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie Zeeland streeft daarom naar voldoende ruimte voor zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-

agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

Voorliggend plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe op het perceel aan de Roskamstraat ten opzichte van de bestaande situatie. Onder de Nieuw Economische Drager ("NED") regeling gaat het om een bestaande NED in het landelijk gebied. Op grond van bijlage A behorend bij artikel 2.3 lid 2 onder g van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 geldt dat een NED beperkt mag uitbreiden tot een grens van ten hoogste 20% met het maximum van 250 m². Het totaal aan bestaande bebouwing in de huidige situatie is 1260 m² (20% is 252 m²) De woning met overkapping zal 240 m² bedragen waardoor het maximum onder de grens blijft. Het plan past derhalve binnen het beleid van de provincie Zeeland.

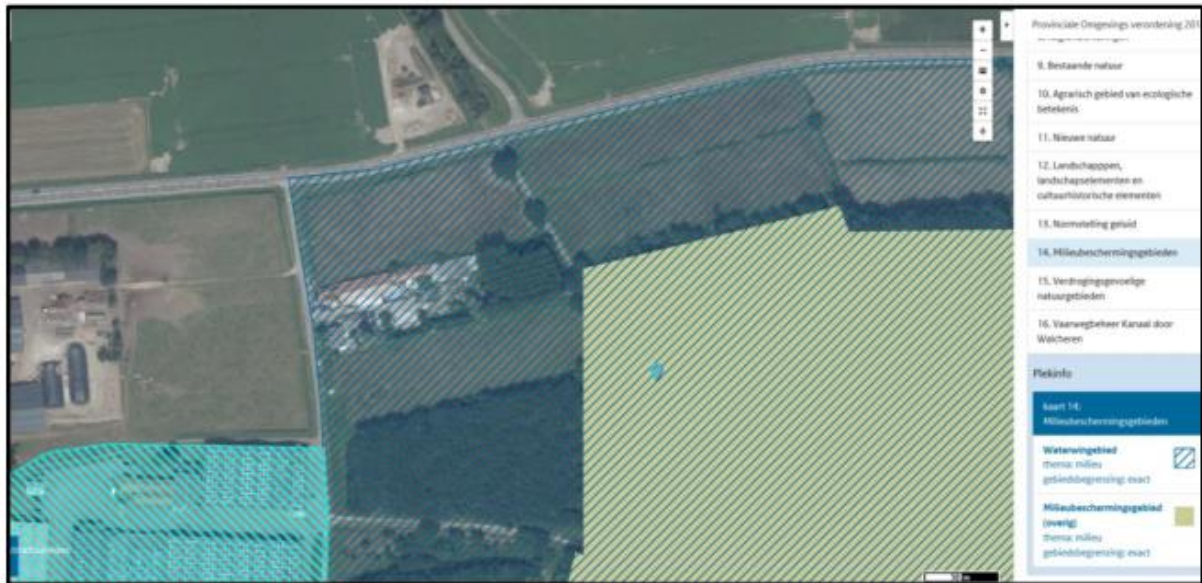
Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang en vanwege de ligging in een waterwingebied is eveneens paragraaf 4 van hoofdstuk 3 van belang. Omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning zijn afdeling 2.3 en de bij artikel 2.7 bijbehorende bijlage C niet van toepassing.



Afbeelding 3.1 kaart 9 'Bestaande Natuur' uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018

Het gebied is gelegen in de nabijheid van bestaande natuur. Artikel 2.23 van de Omgevingsverordening kent uitsluitend voorschriften voor gronden die zijn gelegen binnen 'bestaande natuur'. De ontwikkeling vormt op basis van de Omgevingsverordening geen belemmering voor de bestaande natuur.



Afbeelding 3.2. kaart 14 'Milieubeschermingsgebieden' uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018

Tevens is het gebied gelegen in een Waterwingebied en gelegen in de nabijheid van een milieubeschermingsgebied. De voorschriften uit artikel 3.25 (Richtwaarden voor activiteiten buiten milieubeschermingsgebieden) en afdeling 3.4 (Grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning) zijn van toepassing.

Richtwaarden voor activiteiten buiten milieubeschermingsgebieden

De omgevingsverordening schrijft voor dat activiteiten die van invloed zijn op de rust en stilte binnen een gebied niet meer geluid mogen produceren dan het referentieniveau van de inrichting. Het perceel was in het verleden ingericht als wandelgebied voor de gasten van de sauna. De bedrijfswoning en bijgebouwen bij de woning zijn op de verbeelding expliciet bestemd waardoor bedrijfsactiviteiten niet mogelijk zijn.

Grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning

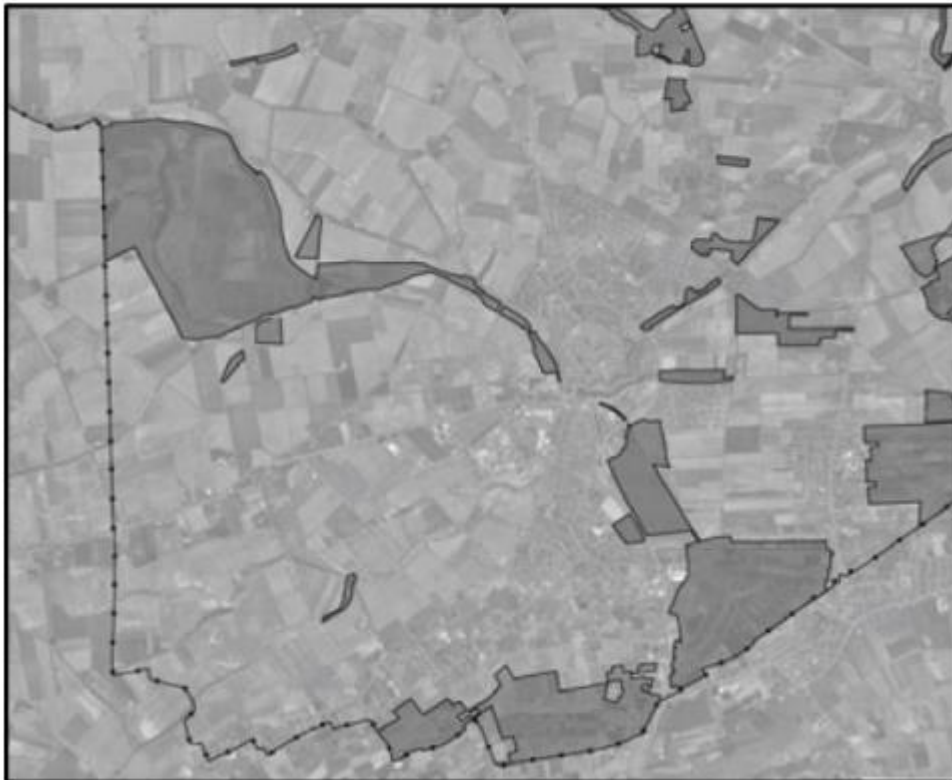
De omgevingsverordening verbiedt het om in waterwingebieden inrichtingen op te richten die behoren tot bijlage 1 van het besluit Omgevingsrecht. Een woning hoort hier niet bij, daar komt bij dat er sprake is van het verplaatsen van een woning, dus niet het toevoegen van een woning. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een woning. Op basis van artikel 3.36.1.b is het toegestaan een woning op te richten mits het de grondwaterkwaliteit niet aantast. In de planregels van het bestemmingsplan zullen ter bescherming van de grondwaterkwaliteit nadere regels worden opgenomen met betrekking tot de gebruikte bouwmaterialen. De woning wordt uitgevoerd in houtbouw. Er is sprake van een lichte constructie. De funderingsdiepte is beperkt en wordt ook grotendeels bovenop de bodem aangelegd. De bodemlagen worden hierdoor niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hulst 2025

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen voor initiatieven die niet binnen de kaders van de geldende bestemming. De 'Structuurvisie Hulst 2025' is door de gemeenteraad van Hulst vastgesteld op 15 mei 2012.

De projectlocatie valt binnen het gebied 'beschermen' Onder de strategie beschermen zijn de gebieden geschaard, waar de behoefte bestaat om de huidige functie te bewaren en (actief) te beschermen. Actief in de zin dat ontwikkelingen die de huidige functie versterken, worden gestimuleerd en ontwikkelingen in de directe omgeving die de waardevolle functie bedreigen, worden tegengegaan. Alle natuurgebieden van enige omvang vallen onder dit gebied. Onderhavig plan maakt geen ontwikkeling mogelijk, in die zin dat er geen sprake is van het toevoegen van een feitelijke woning, of activiteit. Initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie waar de bedrijfswoning naar toe wordt verplaatst een autarkische woning te bouwen een het gebied rondom de woning in te richten met inheemse planten in overleg met het Zeeuwse Landschap een plan op te stellen. De structuurvisie verzet zich niet tegen deze ontwikkeling.



Afbeelding 3.3 Structuurvisie Hulst, strategie 'beschermen'

4 Omgevingsaspecten

4.1 Stedenbouwkundige afweging

Het project ziet op het verplaatsen van een bedrijfswoning. Het verplaatsen van de woning heeft uit stedenbouwkundig oogpunt wel consequenties. De uit boomstammen opgetrokken houten woning is passend in de bosrijke omgeving. De woning bestaat uit één laag en krijgt een flauw hellend dak, dat met zonnepanelen wordt uitgevoerd. Het is de bedoeling van initiatiefnemers om er een duurzaam project van te maken, met een volledig zelfvoorzienende woning 'off the grid'. Dus dat wil zeggen zonder een vaste aansluiting op het gas en elektriciteitsnet. Voor de gronden rondom het plangebied wordt in overleg met Het Zeeuwse Landschap een ontwerp opgesteld met streekeigen beplanting en een natuurlijke inrichting. Gelet op de omgeving, wordt dit type bebouwing passend geacht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling blijkt uit de welstandsuitspraak van d.d. 14 augustus 2019.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.2.1 Cultuurhistorie

Het perceel is een oude klompenfabriek. Nadat op het perceel een wellnesscentrum is opgericht, is van de oorspronkelijke bebouwing vrijwel niets over gebleven. Met de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische aspecten in het geding.

4.2.2 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Beleid gemeente Hulst

De gemeente Hulst heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de parapluherziening 'Archeologische en Aardkundige Waarden'. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De nieuw te bouwen woning komt in het gebied met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2', er dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer over een oppervlakte van meer

dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld de bodem wordt verstoord. Dit is geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan. De nieuw te bouwen woning zal inclusief bijgebouwen deze oppervlakte niet overschrijden, maar ook de vrijstellingsdiepte niet overschrijden. De fundering wordt namelijk vrijwel geheel bovenop de bodem geplaatst.

4.2.3 Historisch landschap

Slechts een klein gedeelte van Zeeland wordt in beslag genomen door dekzand. Alleen in het uiterste zuiden van Zeeuwsch-Vlaanderen aan de grens met België komt dit zand, in de vorm van ruggen, aan de oppervlakte. Elders zijn de ruggen bedekt met een dikke laag veen of klei. Tijdens de laatste IJstijd (Weichselien, 73.000 – 10.000 jaar geleden) bestond Nederland uit een poolwoestijn. Het zand werd door de wind in zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen afgezet. Deze gronden zijn chemisch relatief arm en worden afgewisseld met lagere, rijkere gebieden, die bedekt zijn geweest met veen dat in de 12e en 13e eeuw is afgegraven.

Het dekzandgebied kent over het algemeen een lange en continue bewoningsgeschiedenis die ver voor de jaartelling is begonnen. Omdat de zandgronden van Zeeuwsch-Vlaanderen tijdens de Tachtigjarige Oorlog of Opstand (1568-1648) kustgebieden waren en dreigden te overstromen, zijn ze toen van dijken voorzien. Op sommige plaatsen is na een dijkdoorbraak het zand bedekt met een laagje slib. Welen en kreken geven in het huidige landschap aan waar de dijken zijn doorgebroken. De ontginning van de zandgebieden vond plaats vanuit enkele wegen en de bewoning concentreerde zich hieraan (zogenaamde wegdorpen). De oorspronkelijke verkaveling van de omliggende veengrond bestond uit strookvormige percelen met houtsingels langs de perceelsgrenzen. De grond is schraal en hierdoor heeft er in de vorige eeuw veel bebossing plaats gevonden, bijvoorbeeld voor de klompenindustrie.

Ongeveer een eeuw geleden is het gebied de waterwinbossen van Clinge, samen met de bossen van Sint Jansteen en 'de Wildelanden' bij Heikant, in gebruik als waterwingebied. In de gebieden zijn lange smalle kanalen gegraven die gevuld worden met oppervlaktewater uit België en de omringende polders. Het water infiltreert vervolgens in de zandbodem. De bodempassage zorgt voor een natuurlijke zuivering van het infiltratiewater, dat opgepompt wordt uit de ondiepe ondergrond. Via een buizensysteem wordt het opgepompte water naar het pompstation in Kapellebrug geleid, waar een aanvullende waterzuivering plaatsvindt. Na deze zuivering wordt het water, dat dan een drinkwaterkwaliteit heeft, het leidingnet ingepompt. Vanwege de waterwinning heeft het gebied de formele status van waterwingebied. De laatste tientallen jaren is het productie karakter van het bos vervallen en zijn er maatregelen genomen om de natuurlijkheid van het gebied te verbeteren. Zowel in het gebied, als aan de randen van de bebossing zijn hiervoor diverse maatregelen genomen.

Nabij het plangebied is een overblijfsel van de spoorweg 'Mechelen – Terneuzen' nog duidelijk zichtbaar. Deze voormalige spoorlijn is nu ingericht als een aantrekkelijk fietspad, dat het centrum van Sint-Niklaas met het centrum van Hulst verbindt.

4.3 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel in bijlage 1, deze toets zal besproken worden met het bevoegd gezag.

4.4 Milieuaspecten

4.4.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor de omgeving. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh), maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het voorbereiden van ruimtelijke besluiten. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (zoals scholen) grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'. De woning wordt bestemd als bedrijfswoning, horend bij het sauna- en beautycentrum. De dichtstbijzijnde omliggende bedrijven zijn Interjute, een groothandelsbedrijf in verpakkingsmateriaal en het vleesveebedrijf De Roskam. De bedrijven zijn gelegen op respectievelijk 170 meter en 240 meter van de te bouwen woning. Op basis van de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering gelden voor veehouderijen ten aanzien van geluid richtafstanden van 50 meter en voor groothandelsbedrijven 10 meter. Beide richtafstanden zijn dusdanig ruim gelegen binnen de daadwerkelijke afstand, dat een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4.1.1 Wegverkeerslawaaï

De woning is op zo'n afstand van relevante wegen gelegen, dat gelet op de verkeersintensiteiten op deze wegen, waaronder de Molenstraat, ook zonder nader akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48dBden van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

4.4.2 Bodem

Voor het plangebied Roskamstraat 42a te Kapellebrug is de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de globale kwaliteit van de bodem. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een aantal zones met een milieu hygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De zones zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden en de resultaten van de bodemonderzoeken. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklassse 'Buitengebied en woonwijken na 1960'. Dit is de minst verdachte locatie.



Afbeelding 4.1 Bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst (plangebied rood omcirkeld)

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige bodemgebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Bij de oprichting van de inrichting zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd.:

- 2001 Oriënterend onderzoek (Consulmij, projectnummer U.01.0042.J2, 17 september 2001)
- 2005 Nader bodemonderzoek (Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws Vlaanderen B.V., projectnummer 05A0471, 19 juli 2005)

Op 5 mei 2020 is door Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, uit dit onderzoek is gekomen dat de aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Tevens is de bodemkwaliteit ter plaatse van de woningbouw voldoende voor de te realiseren functie.

p.m. afhankelijk van documentatie Provincie.

4.4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het plan betreft het verplaatsen van een bestaande woning. Dit leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn: Plaatsgebonden risico (PR): als harde afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10⁻⁶ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl.



Afbeelding 4.1 Externe veiligheid (bron: risicokaart.nl)

Bedrijven

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het LPG-tankstation aan de Gentsevaart 8. De ontwikkeling ligt ruim buiten de PR 10-6 risicocontour van deze inrichting.



Afbeelding 4.2 | PR 10-6 contouren rondom LPG-tankstation Gentsevaart 8

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wijzigingswet vervoer gevaarlijke stoffen moeten de door gemeente aangewezen routes waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen moeten worden getransporteerd opnieuw worden vastgesteld. Routeplichtige gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het VLG (Regelingvervoer over land van gevaarlijke stoffen). De gemeente Hulst heeft in 2017 besloten dat de N290 enkel nog voor lokaal verkeer aangewezen is voor vervoer van routeplichtige gevaarlijke stoffen. Omdat er sprake is van het verplaatsen van een dienstwoning zal het groepsrisico niet toenemen. Het plan is eveneens voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland, welke hebben ingestemd met de ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

Het project heeft geen gewijzigde verkeersgeneratie, noch een gewijzigde parkeersituatie als gevolg. Immers, het gaat niet om het toevoegen, maar om het verplaatsen van een woning. Het feitelijke gebruik verandert dus niet.

Bij de woning komt een eigen parking waar minimaal 2 auto's kunnen parkeren. Tevens is de woning enkel toegankelijk via de Roskamstraat. Parkeren voor de bewoners en haar bezoekers zal om deze reden geen probleem zijn.

4.6 Flora en Fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk zijn de naast het plangebied gelegen waterwingebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied zijn de op twee kilometer afstand gelegen Stropersbossen op Belgisch grondgebied.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Op de locatie waar de woning gebouwd zal worden gebouwd, was tot een recent verleden een populierenbos. De locatie was in het verleden in gebruik als klompenfabriek. Deze populieren waren hier nog een overblijfsel van. Deze populieren leverden het hout voor de klompen. De populieren waren gelegen binnen de bestemming 'cultuur en ontspanning' en hadden geen bescherming op basis van het bestemmingsplan en waren niet door de gemeente Hulst geïnventariseerd als waardevolle boom. De populieren zijn inmiddels gerooid, het perceel ligt braak en wordt vrijwel wekelijks gemaaid. Vanwege dit intensieve onderhoud kunnen er geen dier-, of plantensoorten tot ontwikkeling komen.

Gewijzigd gebruik

Ten opzichte van de bestaande bestemming welke bedrijfsmatige activiteiten in functie van de aanwezige sauna mogelijk maakt, wijzigt het gebruik naar een bedrijfswoning. De woning wordt in één laag uitgevoerd en zal in fysieke zin worden ingepast door een stevige groene beplanting en zal hierdoor vrijwel niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied. Initiatiefnemers gaan hiervoor een plan laten opstellen met een natuurlijke inrichting met inheemse plantensoorten. Ten opzichte van de eentonige populieren zal er meer diversiteit in het gebied komen. Tevens wordt een natuurvijver aangelegd. Verwezen wordt naar het Plan compensatie Wet natuurbescherming in bijlage 2. Door een natuur- en landschapsdeskundige is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijlage 3. Voor de nieuwe inrichting van het plangebied is door Landschapsbeheer Zeeland 'plan landschappelijke inpassing' opgesteld. Dit plan is als bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd.

Stikstofdepositie

Op grond van artikel 2.7 van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is het verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Om inzichtelijk te maken of de toename van de stikstofdepositie een (significant) effect heeft op de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden is een berekening gemaakt in de op 19 juni 2020 geldende versie van AERIUS Calculator (versie 2019A_20200403_6c571f9654) waarbij de beoogde situatie is ingevoerd. Door de uitbreiding van het kantoor en plaatsen van bouwwerken worden geen extra verbrandingsprocessen toegevoegd.

Het resultaat van de berekening is: "Uw berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr." De berekening is bijgevoegd in bijlage 5.

Conclusie

Het aspect Natuur geeft geen beperking voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

4.7 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor, of ligt het plangebied in een molenbiotoop. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhoudig bouwplan.

5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied, Roskamstraat 42a, Kapellebrug' vormt de juridische regeling voor het verplaatsen en positief bestemmen van de bedrijfswoning. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen.

5.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' en 'Parapluherziening Archeologie en Aardkundige Waarden' en de 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Binnen de bestemming cultuur en ontspanning zullen voorschriften worden toegevoegd ten aanzien de aanduiding horeca en het toestaan van een bedrijfswoning.

5.2 Verbeelding

Op de plankaart wordt een bouwblok en de aanduiding bedrijfswoning ('bw') opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is vooroverleg gevoerd met bevoegd gezag om te kijken wat de mogelijkheden zijn, tijdens dit overleg zijn de diverse onderdelen besproken.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het project wordt aan de gemeente Hulst aangetoond. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. De zogenaamde grexwet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgesteld.

- Bouw van één of meer woningen;
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen tot 1.000 m².

In dit bestemmingsplan wordt een woning verplaatst. Er is dus geen sprake van een bouwplan als bedoeld in de grondexploitatiewet waarvoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt op het verhalen van kosten bij eventuele planschade. De eigenaar van het perceel, danwel de toekomstige eigenaren voorzien in de financiering van de bouwplannen.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende is gewaarborgd.

Bijlage 1: Watertoets

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte	De planlocatie is niet gelegen in of nabij een waterkering																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater. Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>0</td><td>240</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>20</td><td>200</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>60</td><td>4</td></tr></table> Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. De nieuw te bouwen woning kent een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater van de nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt eerst naar een helofytenfilter gevoerd. Vanaf dit filter wordt het afgevoerd naar een sloot buiten het waterwingebied. Er mag geen bodeminfiltratie plaatsvinden en er is sprake van een gesloten systeem. Dit is overeenkomstig de afvoer van het afvalwater in de bestaande situatie. Er wordt echter niet aangesloten op het bestaande helofytenfilter, maar er wordt een nieuw systeem aangelegd. Lozing vindt ook hier plaats buiten het waterwingebied. Voor het hemelwater geldt dat het niet mogelijk is om dit rechtstreeks op het oppervlaktewater af te voeren. Dit houdt in dat er op eigen terrein, of door middel van voorzieningen de benodigde waterberging dient te worden gecreëerd. Er is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van ca. 440 m², qua nieuwe bebouwing en bestrating van het perceel. Het bouwpeil is 35 centimeter boven maaiveldniveau. Vanwege de zanderige ondergrond van de locatie aan de		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	0	240	1	dichte bodemverharding	20	200	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	60	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	0	240	1																		
dichte bodemverharding	20	200	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	60	4																		

	Roskamstraat is het op de waterkansenkaart aangeduid als gebied met ruime mogelijkheden voor infiltratie. Gelet op de ruime oppervlakte van het perceel, zijn er diverse technische maatregelen mogelijk om het hemelwater ter plaatse vast te houden en te infiltreren. Omdat de infiltratiecapaciteit van de bodem niet bekend is, wordt een hogere norm gehanteerd dan gebruikelijk met een capaciteit van 147 mm. Op basis van de te verwachten te verhardende oppervlakte van ca. 440 m², dient op het terrein een waterberging te worden gerealiseerd van $440 \times 0,147 = 65 \text{ m}^3$ Deze waterberging zal in de vorm van een vijver, of WADI worden gerealiseerd aan de voor-, of achterzijde van de woning. De waterberging wordt aangelegd boven het hoogste grondwaterpeil.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het afvalwater wordt afgevoerd naar een nieuw aan te leggen helofytenfilter. Na het zuiveringsproces in de helofytenfilter, wordt het afgevoerd naar een sloot aan de voorzijde van het perceel en buiten het waterwingebied. Hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater. De ontwikkeling is gelegen in het 'Waterwingebied Sint-Jansteen' en gelegen binnen het bijbehorende 'grondwaterbeschermingsgebied'. Er is sprake van een toename van de verharding van ca. 440 m². Hemelwater dat op de verharde delen van de nieuwe ontwikkeling terecht komt, zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de grondwaterkwantiteit.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden	De ontwikkeling is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Dit is toegestaan wanneer er geen verontreinigde stoffen aan het hemelwater zijn toegevoegd, de concentratie van verontreinigde stoffen niet door bewerking is toegenomen en er geen warmte aan het hemelwater wordt toegevoegd. Het hemelwater zal niet worden bewerkt, of er zal geen warmte aan worden toegevoegd. Door bij de bouw geen gebruik te maken

	van uitlogende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting	De ontwikkeling belemmert het onderhoud van het oppervlaktewater niet.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren	De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van objecten, of terreinen van de waterbeheerder.
Wegen in beheer bij het waterschap * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/ bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking. Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	Ja Nee Er worden geen uitwegen gewijzigd, of aangelegd. Ja Nee

Bijlage 2: Plan compensatie Wet natuurbescherming

Bijlage 3: Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4: Plan landschappelijke inpassing

Bijlage 5: Stikstofdepositieberekening