



Waterschap **Scheldestromen**

# Watervergunning

Datum : 12 december 2018  
Documentnummer : 2018043736  
Case nr. : WV118.0685

## AANHEF

Het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen heeft op 31 juli 2018 een aanvraag ontvangen van Philipsen Bouwkundig Ingenieursbureau om een vergunning voor het verrichten van handelingen in het watersysteem.

De vergunning wordt aangevraagd namens Aannemersbedrijf Van der Poel B.V., Hughersluys 31 4536 HM Terneuzen.

## AANVRAAG

De aanvraag betreft: ontgraven van een bouwput ten behoeve van de nieuwbouw De Zaete, openbreken bestaande verharding en inrichten van bouwterrein alsmede de nieuwbouw van een appartementengebouw aan de Koringaweg te Yerseke.

### Bouwen

Op grond van het bepaalde in artikel 4.1, lid 5, 6 en 7 van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, gebruik te maken van een waterstaatswerk en de beschermingszones van een waterstaatswerk en daarbinnen werkzaamheden te verrichten, werken te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen.

## OVERWEGINGEN

### Aanvraag

De watervergunning wordt aangevraagd voor nieuwbouw van een appartementengebouw met daarnaast een "onthaal"-gebouw met een maatschappelijke en een horecafunctie aan de Koringaweg te Yerseke. Het appartementengebouw (ruimtebeslag ±14m x 32m) heeft 10 verdiepingen. Het "onthaal"-gebouw (ruimtebeslag ±10m x 25m) heeft één verdieping. De gebouwen staan op een half-ondergrondse parkeerkelder. Aan de waterzijde van de gebouwen wordt (met keerwanden) een terras gemaakt en een trap naar de onderhoudsweg van het waterschap. De aanvraag betreft tevens het ontgraven van de bouwput, het openbreken van de bestaande verharding en het inrichten van het bouwterrein.

Tijdens de bouwfase zijn een aantal tijdelijk voorzieningen aanwezig zoals bouwketen, opslagcontainers, bouwkraan etc.

Het appartementen- en het "onthaal"-gebouw zijn blok A en B van het project De Zaete dat bestaat uit de bouw van vier gebouwen met woonruimte, horeca en kantoorruimte. Blokken C en D zijn al gerealiseerd. Het waterschap heeft daarvoor een watervergunning verleend. Voor Blok D d.d. 2 december 2013 nr. 2013031693 (op 15 januari 2014 ingetrokken en vervangen door vergunning nr. 2014001864). Voor Blok C d.d. 3 november 2016 nr. 2016036390.

De bovenkant keldervloer ligt op NAP+2,44m, de begane grondvloer op NAP+5,35m en de terrassen op NAP+5,30m.

### Vergunningvereiste en -beleid

Het terrein ligt in de beschermingszone A van de primaire waterkering langs de Oosterschelde. Ingevolge de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 is voor het bouwen, graven etc. binnen de beschermingszone A is een watervergunning vereist.

Het vergunningenbeleid ten aanzien van bouwen in de waterkeringszone is gericht op (1) het in stand houden van het waterkerend vermogen en (2) van de mogelijkheden om beheer en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en (3) het mogelijk maken van een onbelemmerde verzwaaring van de waterkering. In verband daarmee streeft het waterschap naar het beperken van (de economische waarde van) bouwwerken in de waterkeringszone en worden beperkingen gesteld aan de uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing in de waterkeringszone. Per geval wordt aan de hand van specifieke omstandigheden (o.a. constructie van de waterkering en constructie en functie van het bouwwerk) bezien welke voorwaarden moeten worden gesteld.

### **Beoordeling**

De bouwlocatie maakt deel uit van het buitendijkse bedrijventerrein aan de Koringaweg. De waterkering is te beschouwen als een dijk met daarvoor een zeer brede berm met daarop het bedrijventerrein. De berm wordt aan de zeezijde beschermd door een glooiing met daarlangs een  $\pm 5$ m brede onderhoudsweg die onderdeel is van de waterkerende constructie. De berm ligt, in de huidige situatie, langs de buitenrand rond de NAP+3.00m en loopt op naar de dijk tot  $\pm$ NAP+4.20m.

Het buitendijkse bedrijventerrein is aangelegd met de bedoeling dat er zich bedrijven vestigen en dat het bebouwd wordt. Daarom geldt voor bouwen het "ja, mits"-regiem (beschermingszone A met bebouwingscontour). Nieuwbouw (zonder beperking aan oppervlakte en volume) is toegestaan mits dat geen significante nadelige gevolgen heeft voor het waterkerend vermogen van de dijk. Met name de stabiliteit en erosiebestendigheid van de waterkering mag niet in gevaar komen. Voorts moeten beheer- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Hiertoe moet in beginsel sprake zijn van een vrije ruimte van minimaal 5m tussen dijklud en bouwwerk. Voorts mag de nieuwe bebouwing van project de Zaete geen belemmering vormen voor een toekomstige zeewaartse dijkverzwaaring (200 jaar). De afstand van de bebouwing tot de teen van de dijk moet ten minste 15m bedragen. Blok A en B voldoen daaraan.

De werkzaamheden in het kader van de bouw vinden grotendeels plaats op/boven het maaiveld. Alleen voor de aanleg van de parkeerkelder en terrassen moet een ontgraving plaatsvinden. De bouwput is  $\pm 1,80$ m diep (NAP+2,14m) en plaatselijk  $\pm 2,90$ m (NAP+0,94m) ten opzichte van het huidige maaiveld. In de ontgraving worden heipalen aangebracht ( $\pm 120$  prefab betonnen palen met paalpuntniveau op NAP-15,75m).

Het terrein wordt opgehoogd aan de westzijde van het gebouw tot NAP+ 5,95m en aan de oostzijde tot NAP+5,20m. Bij de ingang van de parkeerkelder wordt de maaiveldhoogte NAP+4,64m. De ophoging is gunstig uit oogpunt van de hoogwaterveiligheid.

De waterkerende constructie langs de rand van de berm moeten intact blijven. Het aanbrengen van kabels en leidingen of andere penetraties zijn niet toegestaan. In verband met het gevaar voor verweking van berm en dijk is het niet toegestaan om afgekoppeld hemelwater te infiltreren in de bodem.

**De tijdelijke voorzieningen in de bouwfase moeten na de bouw verwijderd worden.**

**Uitgewerkte tekeningen van de inrichting van het buitenterrein moeten ter goedkeuring aan het waterschap worden voorgelegd.**

De aanvraag betreft *niet* het leggen van kabels en leidingen. *Als daar sprake van is moet daarvoor een afzonderlijke vergunning aangevraagd worden.*

De aanvrager heeft aangegeven er een groot (economisch) belang bij te hebben dat tijdig gestart wordt met als gevolg dat de bouwput gegraven wordt en aanwezig is in het stormseizoen (tussen 1 oktober en 1 april).

De vergunninghouder plaatst, zoals eerder voor Blok D is gebeurd, in het stormseizoen tussen de Oosterschelde en de bouwput een tijdelijke dam van betonnen legoblokken.

De tijdelijke dam mag niet op het onderhoudspad geplaatst worden en mag in het stormseizoen verwijderd worden als de kelder gereed is.

Gelet op het ontwerp van de waterkering ter plaatse en de te treffen maatregelen is er, gelet op het belang van de aanvrager, voor het waterschap geen aanleiding om de werkzaamheden in het stormseizoen niet toe te staan.

De aanvrager heeft een calamiteitenplan overgelegd waarin is aangegeven hoe wordt gehandeld bij (dreigende) schade aan de waterkering.

De werkzaamheden hebben geen significant nadelige invloed op de stabiliteit, op het waterkerend vermogen, op een toekomstige versterking en op het beheer en onderhoud van de waterkering. De onderhoudsweg langs de rand het buitendijkse terrein blijft bestaan zodat de glooiing ongehinderd onderhouden kan blijven worden.

De gemeente Reimerswaal heeft dit project planologisch mogelijk gemaakt.

#### Buitendijks gebied

De gebouwen komen buitendijks te staan op de buitenberm van de waterkering. Het buitendijkse gebied valt niet onder de wettelijk bescherming tegen overstroming geregeld in de Waterwet. Rijkswaterstaat en waterschap zijn niet verantwoordelijk voor de veiligheid buitendijks. Eigenaren en bewoners van buitendijkse gebieden zijn zelf verantwoordelijk voor schade door hoogwater.

De gebouwen, die dicht langs de rand van het buitendijkse plateau komt te staan, kunnen bij een maatgevende storm te maken krijgen met golfaanval. Dat stelt eisen aan de bouwkundige constructie. Bij een maatgevende storm kan water op de buitenberm staan. Het is zaak om daar rekening mee te houden bij bijvoorbeeld ventilatieopeningen en de drempelhoogte van de inrit van de parkeerkelder e.d.

De ter plaatse van De Zaete geldende overstromingsnorm is 1:10.000 jaar. Daarbij hoort een waterstand van NAP+3,80m en een golfhoogte van 1,5m.

#### **Samenloop**

De zeezijde van de waterkering (zeewaarts van de buitenkruinlijn) valt ook binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat (waterbeheerder van de Oosterschelde) zodat er sprake is van samenloop. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat de werkzaamheden plaats vinden in een gebied dat voor haar is vrijgesteld van de vergunningplicht.

#### **Eigendom**

De gronden waar gebouwd gaan worden zijn geen eigendom van het waterschap. Er hoeft dus geen privaatrechtelijke regeling getroffen te worden.

#### **CONCLUSIE**

Uit het onderzoek, ingesteld naar de bij de vergunningverlening betrokken belangen, is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van het watersysteem zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet. Op grond hiervan is de handeling onder voorschriften aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

**BESLUIT**

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012, het Vergunningebeleid Waterkeringen 2012, de Algemene wet bestuursrecht en de hiervoor vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur: aan Aannemersbedrijf Van der Poel B.V., Postbus 116, 4530 AC Terneuzen (hierna: vergunninghouder) de gevraagde vergunning te verlenen voor de nieuwbouw van een appartementengebouw (Blok A en B), het bouwrijp maken van het terrein en het ontgraven van een bouwput aan de Korringaweg 3 te Yerseke in verband met het project "De Zaete", onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur  
van waterschap Scheldestromen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.G. Marinisse'. The signature is stylized and somewhat cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

ing. A.G. Marinisse  
adjunct afdelingshoofd Waterkeringen



## VOORSCHRIFTEN

Behorend bij vergunning documentnummer: 2018043736

### Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder meldt het begin van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren bij de opzichter van de afdeling WK, werkgebied Schouwen-Duiveland, Tholen, Sint Philipsland en Zuid-Beveland Oost, de heer G.J. Stoutjesdijk, telefoonnummer 088-2461000 (hierna: de opzichter).
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden maken deel uit van de vergunning en de uitvoering geschiedt conform de aanvraag.
3. De werken dienen te worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag overlegde tekeningen 8122140-T-102, W-B001, B-00, BA-01.1 t/m BA-01.5, BA-02 t/m BA-09 en BA-11, een en ander met inachtneming van de hieronder genoemde wijzigingen c.q. aanvullingen.
4. Indien hierom wordt verzocht dienen door de vergunninghouder revisietekeningen op een schaal van tenminste 1:1000 waarop de werken duidelijk en nauwkeurig zijn aangegeven in drievoud aan de afdeling Beheer & Onderhoud Waterkeringen te worden gezonden.
5. Ter plaatse moet een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
6. Beheer en onderhoud:  
De op grond van deze vergunning aanwezige werken moeten doelmatig functioneren, in goede staat van onderhoud verkeren en met zorg worden bediend.
7. Contactpersoon:
  - De vergunninghouder is verplicht één of meer personen aan te wijzen die in het bijzonder belast is (zijn) met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens de waterbeheerder in spoedgevallen overleg kan worden gevoerd;
  - De vergunninghouder deelt schriftelijk binnen 14 dagen nadat deze vergunning in werking is getreden de waterbeheerder mee, de naam, het adres en het telefoonnummer van degene(n) die door of vanwege hem is (zijn) aangewezen;
  - Wijzigingen van contactpersonen moeten binnen 14 dagen schriftelijk worden gemeld.
8. Alle deze vergunning betreffende werken worden uitgevoerd en onderhouden op kosten van de vergunninghouder en volgens aanwijzing van de opzichter.
9. Ingeval tijdens de uitvoering blijkt dat het noodzakelijk is dat er wijzigingen aan de vergunde werken moeten worden uitgevoerd dienen deze met toestemming van de opzichter te worden gerealiseerd.
10. De vergunninghouder meldt de oplevering van de werken of het beëindigen van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren aan de opzichter.
11. De vergunninghouder moet alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen treffen, om te voorkomen dat het waterschap, dan wel derden, schade lijden ten gevolge van het gebruik van de vergunning.
12. Alle schade - ook gevolgschade - welke ontstaat door de breuk of hiermee verband houdende herstelwerkzaamheden dient onmiddellijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder.
13. De werken dienen binnen 24 maanden na verzending te zijn voltooid.

### Voorschriften voor een waterstaatswerk of beschermingszone gebruiken.

1. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit mogen alleen gecertificeerde bouwstoffen (ook voor de grondaanvullingen) worden toegepast.

2. Uitkomende grond kan gedurende de werkzaamheden ter plaatse opgeslagen worden. De eventueel overtollige grond en de voor het aanvullen ongeschikte grond dient te worden afgevoerd door en op kosten van de vergunninghouder. Tekortkomend aanvullingsmateriaal dient te worden bijgeleverd door de vergunninghouder en moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit (grond moet voldoen aan de maximale waarde van de bodemklasse 'achtergrondwaarde 2000' (=schone grond) met een maximaal percentage bodemvreemd materiaal van 20%). Met instemming van het bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit kan hier onder voorwaarden van afgeweken worden.
3. Het afhakken van boomwortels en takken en het snoeien van bomen, struiken en heggen alsmede het verwijderen van bomen, struiken en heggen is niet toegestaan.
4. Tussen zonsondergang en zonsopkomst mogen geen ontgravingen worden verricht en geen bekledingen of verhardingen worden opgebroken.
5. Indien verplaatsing/verwijdering noodzakelijk is vanuit het waterkeringbelang en/of aanpassing van de waterkering dan dient hetgeen waarvoor vergunning verleend is op kosten van de vergunninghouder per direct te worden verplaatst/verwijderd.
6. Gedurende het tijdvak van 1 oktober tot 1 april mogen geen graafwerkzaamheden in de waterkering en beschermingszone plaatsvinden met uitzondering van het gestelde onder de voorschriften voor het bouwen.

#### **Voorschriften voor het bouwen**

1. De vergunninghouder moet er alles aan doen om de kelder zo vlug mogelijk gereed te hebben.
2. Tijdens het stormseizoen moet, zolang de kelder niet gereed is, aan de zeezijde van de bouwput een tijdelijke dam van betonblokken worden aangelegd met een hoogte van minimaal 1m over de breedte van het gebouw met aan beide zijden van het gebouw nog een extra lengte van de halve breedte van het gebouw.
3. De tijdelijke dam mag niet geplaatst worden op de onderhoudsweg die langs de buitenrand van het buitendijkse terrein ligt.
4. De waterkerende constructie langs de buitenrand van het buitendijkse terrein mag niet beschadigd worden.
5. In verband met het gevaar voor verweking van berm en dijk is het niet toegestaan om afgekoppeld hemelwater te infiltreren in de bodem.
6. Het beheer van de waterkeringen mag geen beperkingen ondergaan. De toegankelijkheid van de waterkering en de waterkerende constructie langs de buitenrand van het buitendijkse terrein moet te allen tijde gewaarborgd zijn. De onderhoudsweg langs de buitenrand van het buitendijkse terrein moet vrijgehouden worden
7. De tijdelijke voorzieningen benodigd tijdens de bouwfase moeten zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 3 maanden na het voltooiën van het project verwijderd worden
8. **Uitgewerkte tekeningen van de terreininrichting moeten voorafgaand ter goedkeuring aan het waterschap worden voorgelegd.**



## MEDEDELINGEN

Behorend bij vergunning documentnummer: 2018043736

### Procedure

De voorbereiding van de vergunning heeft conform het gestelde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

### Bezwaar

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een bezwaarschrift worden ingediend binnen zes weken na verzending van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van de datum en het nummer of kenmerk van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
- d. een opgave van redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen.

Indien een bezwaarschrift is ingediend is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de verzoeker;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum en nummer of kenmerk van het besluit;
- d. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het bezwaarschrift te worden gevoegd.

Naar aanleiding van het verzoek kan de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de Rechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op de verschuldigheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

### Privaatrechtelijke toestemming

Zonodig zal het waterschap vergunninghouder benaderen teneinde de privaatrechtelijke aspecten verbonden aan het gebruik van deze vergunning te regelen.

### Overige vergunningsvereisten

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid dat naast de in bovenstaande beschikking verleende vergunning voor de handelingen waarop bovenstaande vergunning betrekking heeft, tevens een vergunning vereist kan zijn op grond van andere wettelijke bepalingen dan die op grond waarvan deze vergunning is verleend.

### Inzage vergunning

Het originele exemplaar van deze vergunning met bijbehorende tekening moet steeds aan de ambtenaar van het waterschap op zijn verzoek kunnen worden getoond.

**Intrekking vergunning**

Op grond van artikel 6.22, tweede lid van de Waterwet kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Indien de noodzaak voor het vergunde komt te vervallen, kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning intrekken en dient het vergunde te worden opgeruimd of te worden verwijderd. Indien het vergunde moet worden vervangen dan dient een nieuwe vergunning te worden aangevraagd. De vergunningsaanvraag wordt dan getoetst aan de dan geldende regelgeving en het dan geldend beleid.

**Rechtsopvolging**

Van iedere overgang van de vergunning naar rechtverkrijgenden moet op grond van artikel 6:24, tweede lid Waterwet binnen vier weken na de overgang mededeling worden gedaan aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen.

**Expeditie**

Afschrift van deze beschikking is gezonden aan:

- Philipsen Bouwkundig Ingenieursbureau, Kanaaldreef 1, 4553 EG Philippine

Dit besluit zal worden gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en vervolgens op de website van waterschap Scheldestromen.