Omgevingsvergunning

Datum : 15 juli 2026
Kenmerk : 20260607VTH1866

AANHEF
Op 7 november 2024 heeft waterschap Scheldestromen een aanvraag ontvangen van [redacted] om een vergunning ingevolge de Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen. De aanvraag is ingediend door de gemachtigde [redacted]

De aanvraag heeft betrekking op het onttrekken van grondwater voor de nieuwbouw van hotel Bos en Duin aan de Duinweg te Oostkapelle. Voor de werkzaamheden moet in de bouwput de grondwaterstand tijdelijk worden verlaagd. De aanvraag is ingeschreven onder nummer 2024110701523-000 (DSO). Bij de aanvraag is het geohydrologisch rapport 'Rapport betreffende bouwput en bemaling 2-laagse kelder nieuwbouw Duinhotel Bos & Duin aan de Duinweg te Oostkapelle' met opdrachtnummer AA22187-3A d.d. 15 april 2026 en 'Mededeling (Aanmeldnotitie) vormvrije m.e.r. Duinweg en Vroonweg te Oostkapelle, met kenmerk ANL26-10966 d.d. 11 juni 2026.

De onttrekkingslocatie bevindt zich volgens de 'Kaart zoetwatervoorkomens met kwetsbare gebieden' in een gebied binnen zoetwatervoorkomen en binnen een kwetsbaar gebied. De aanvraag, het bemalingsadvies en de overige overlegde gegevens geven inzicht in de lokale situatie, de geohydrologische en waterhuishoudkundige situatie, het te verwachten waterbezwaar en de gevolgen van de onttrekking op de omgeving. Door de heersende grondwaterstand dient deze verlaagd te worden om de werkzaamheden in de werkputten veilig en droog uit te kunnen voeren.

De gemiddelde maaiveldhoogte varieert van +2,16 m NAP tot +2,57 m NAP. De maximale ontgraving zal plaatsvinden tot een maximale diepte van -5 m. NAP. De duur van de werkzaamheden wordt later bepaald. Het maximale debiet van de totale grondwateronttrekking is geschat op maximaal 10 m^3 per uur met een totaal waterbezwaar van 5.500 m^3. Wanneer de werkzaamheden en de grondwateronttrekking zullen starten is nog niet bekend.

OVERWEGINGEN
Op grond het bepaalde artikel 4.3, eerste lid van de Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het dagelijks bestuur van het waterschap grondwater te onttrekken. De relevante toetsingscriteria zijn in de "Beleidsnota grondwater" opgenomen.

Het te bemalen gebied is ingevolge de 'Kaart zoetwatervoorkomens met kwetsbare gebieden' gelegen binnen een gebied met een zoetwatervoorkomen, binnen een grondwaterbeschermingsgebied en is binnen een kwetsbaar gebied gelegen. Binnen deze gebieden dient voor bemalingen vergunning te worden aangevraagd indien de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m^3 per uur, meer bedraagt dan 1.000 m^3 per maand of de onttrekking langer duurt dan 6 maanden. Aangezien er naar verwachting (maximaal) 5.500 m^3 in totaal zal worden onttrokken, is er een vergunning van het waterschap vereist.

Procedurele aspecten
De voorbereiding van de gevraagde beschikking wordt noch krachtens wettelijk voorschrift, noch krachtens enig besluit onderworpen aan de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bedoelde procedure ter voorbereiding van besluiten. Omdat geen wettelijke regeling daartoe verplicht is besloten geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De voorbereiding van de vergunning heeft daarom conform het gestelde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

De activiteit valt ingevolge artikel 11.6 lid 2 van het Omgevingsbesluit onder Bijlage V, cat. K1, kolom 3, van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat voor vergunningplichtige grondwateronttrekkingen beoordeeld moet worden of de activiteit een aanzienlijk milieueffect kan hebben. Bij de beoordeling moet aan alle genoemde selectiecriteria als bedoeld in bijlage III van de mer-richtlijn aandacht worden besteed. De Omgevingswet (artikel 16.45) schrijft immers ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese mer-richtlijn. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 18 juni 2026 heeft het waterschap een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ontvangen in verband met het onttrekken van grondwater voor het realiseren van een 2 laags kelder ter plaatse van de Kruising Duinweg en Vroonweg te Oostkapelle. Bij besluit van 15 juli 2026, nummer 20260607VTH1866, heeft het waterschap besloten dat voor de voorgenomen activiteit geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Geografische, geologische, geohydrologische, waterhuishoudkundige en overige aspecten.

Onttrekkingslocatie – omgeving
De onttrekking zal plaatsvinden aan de Duinweg te Oostkapelle. In de directe omgeving van de projectlocatie is bebouwing aanwezig, dit betreffen woningen. De dichtstbijzijnde woning ligt op 8 meter afstand. De projectlocatie ligt in de bufferzone van het Natura 2000-gebied genaamd ‘Oranje zon’. De werklocatie is tevens gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Omdat de grondwateronttrekking is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dient de initiatiefnemer op basis van de Omgevingsverordening Zeeland melding te doen of vergunning aan te vragen bij de RUD Zeeland.

Bodemopbouw - geohydrologie
De bodemopbouw, geohydrologische situatie en waterhuishoudkundige situatie zijn weergegeven in het eerder genoemde bemalingsadvies. Op basis van het grondonderzoek (grondonderzoek, rapportnummer AA22187-3, D.D. 10 oktober 2024) is de bodemopbouw in kaart gebracht. Dit wordt onderstaand beschreven.

Vanaf het maaiveld is er een zandlaag van 0,25 m. NAP. Onder deze laag komt een waterremmende kleilaag tot -4 m. NAP. Van -4 m. NAP tot -8 m. NAP bevindt zich opnieuw een zandpakket, dit is een watervoerende laag bestaande uit zand, matig vast. Van -8 m. NAP tot -13 m. NAP bevind zich een laag van klei en zand welke afwisselen. Daaronder begint komt het derde watervoerende pakket wat eindigt op -16,5 m NAP en bestaat uit vast zand met lokaal wat silthoudende laagjes. Daaronder bevindt zich tot -19 m. NAP een kleilaag. De horizontale doorlatendheid van de topzandlaag bedraagt gemiddeld ca. 2 m^2/dag. De weerstand van de toplaag wordt op ca. 750 dagen gesteld. De kleilaagjes tussen ca. 1,5 m+ NAP en ca. 2,0 m- NAP vormen de eerste waterremmende laag met een weerstand van minimaal 200 dagen. De tweede watervoerende laag is de zandlaag tussen ca. 2,0 en 8,0 m- NAP met een horizontale doorlatendheid van 50 m2/dag. De kleilagen

tussen ca. 8,0 en 12,0 m- NAP vormen de tweede waterremmende laag met een verticale waterremming van ca. 100 dagen. De zandlaag tussen ca. 12,0 en 15,0 m- NAP vormt de derde watervoerende laag. De horizontale doorlatendheid van deze laag heeft een waarde van ca. 25 m2/dag. De klei- en siltlaagjes tussen ca. 15,0 en 19,0 m- NAP hebben een verticale waterremming van ca. 250 dagen.

Uit uitgevoerde peilbuismetingen blijkt dat de freatische grondwaterstand en stijghoogte op de projectlocatie variëren tussen circa NAP +0,9 m en +1,7 m. Aan de zijde van de duinen worden hogere grondwaterstanden waargenomen. Historische grondwatergegevens bevestigen dat de grondwaterstanden in het gebied overwegend tussen NAP 0,0 m en +1,4 m fluctueren, waarbij in recentere perioden hogere piekstanden zijn gemeten. Bij de dimensionering van de bemaling is rekening gehouden met deze natuurlijke variaties in de grondwaterstand. Als uitgangspunt voor de berekening is de aangehouden GHG NAP +1,5 m.

Bemalingssysteem
Voor de kelder wordt een gesloten bouwput toegepast, waarbij de kleihoudende lagen tussen ca. 15,0 en 19,0 m- NAP voor een afsluiting van de bouwput verzorgen. De verlaging van de grondwaterstand ter plaatse van de bouwput kan worden uitgevoerd met behulp van een vacuümbemaling of een zwaartekrachtbemaling. Een nadeel is dat de pompen dan in de put aangebracht moeten worden. Daarom wordt geadviseerd om een bemaling met deepwells toe te passen. De daadwerkelijke uitvoering is nog niet bekend.

Ten behoeve van de bouwput wordt een tijdelijke bemaling uitgevoerd waarbij het grondwater wordt verlaagd tot circa NAP -5,2 m. De verlaging wordt gerealiseerd met minimaal zes gelijkmatig langs de bouwput geplaatste deepwellbronnen, uitgevoerd conform SIKB-protocol 2101. Indien noodzakelijk voor de aanleg van poeren wordt aanvullend horizontale drainage toegepast om lokaal opgehoopt water boven kleihoudende lagen af te voeren. De drainage wordt aangesloten op tijdelijke pompputten binnen de bouwput en na realisatie van de constructiedelen buiten gebruik gesteld. Ter controle van de bereikte grondwaterverlaging worden binnen de bouwput minimaal acht peilbuizen geplaatst.

Het bemalingswater zal tijdens de bouwfase worden geloosd op de riolering.

Waterbezwaar, verlagingen en invloedsgebied
Voor de bemaling is een hydrologische modelberekening uitgevoerd met Microfem. Hierbij zijn de bodemparameters gehanteerd, zoals vermeld in het hoofdstuk "schematisatie hydrologische bodemopbouw". Het debiet van de bouwputbemaling is in stationaire toestand berekend op ca. 6 m^3/uur. Het water is afkomstig uit de zandlagen tussen ca. 2,0 en 15,0 m- NAP. In perioden met hoge neerslag kan maximaal 10 m^3/uur worden onttrokken. Bij aanvang van de bemaling wordt kortdurend een hoger debiet onttrokken ten gevolge van het initieel verlagen van de grondwaterstand. Het totale debiet voor het initieel verlagen bedraagt ca. 5.500 m^3. Verwacht wordt overigens dat een belangrijk deel van deze hoeveelheid gebonden zal blijven aan de grond en met het grondtransport zal worden afgevoerd.

Dankzij de hoge weerstand van de kleilagen is de invloed van de bemaling in de put buiten de bouwput berekend op 0,05 tot 0,10 meter. Het invloedsgebied van de bemaling is derhalve zeer beperkt. Bovendien valt de verlaging ruim binnen de natuurlijke fluctuatie.

Belangen / gevolgen

Zettingen
Als gevolg van een bemaling kunnen zettingen ontstaan. Zettingen kunnen ontstaan in slappe bodemlagen (klei/veen) wanneer de grondwaterstand verder wordt verlaagd dan de historisch lage grondwaterstand/stijghoogte. Omdat de bemaling wordt uitgevoerd middels een gesloten bouwkuip is als gevolg van de bemaling het hydrologisch invloedsgebied beperkt en zal er minimale verlaging van de grondwaterstand optreden buiten de bouwkuip. Daarom zullen er geen additionele zettingen optreden.

Actieve gebruikers
Binnen de directe omgeving van de onttrekkingslocatie, binnen het hydrologische invloedsgebied is zijn geen geregistreerde grondwateronttrekkingen aanwezig. Derhalve wordt geen invloed heeft op de grondwaterstromingsrichting of -stand ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Zoetwatervoorkomen
De onttrekking vindt plaats in een gebied welke ingevolge de 'Kaart zoetwatervoorkomens met kwetsbare gebieden' als zoetwatervoorkomen wordt aangemerkt. De locatie is gelegen in een zoetwatervoorkomen. Volgens de Freshem-kaart ligt het zoet-zout grensvlak op een diepte van 38,00 m-mv. De grondwateronttrekking op de projectlocatie komt voor in het ondiepe grondwater. Verder wordt de bemaling met een gesloten bouwkuipmethode toegepast. Het te onttrokken water wordt alleen in de gesloten bouwkuip onttrokken en niet richting de omgeving. Een nadelig effect op de zoet-zout scheiding is derhalve niet te verwachten.

Verdroging
Binnen het invloedsgebied (reikwijdte) van de onttrekking komen geen natuurgebieden van Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere gebieden voor. Het project ligt nog wel in een bufferzone van kwetsbare gebieden. Gezien het feit dat de onttrekking relatief gezien van korte duur is, is het risico op droogteschade minimaal tot verwaarloosbaar.

Oppervlaktewaterbeheer
De projectlocatie bevindt zich in het beheersgebied van waterschap Scheldestromen. In het invloedsgebied van de onttrekking is geen oppervlaktewater gelegen dat in verbinding staat met andere watergangen. Derhalve zal er als gevolg van de bemaling geen schadelijke gevolgen worden verwacht voor het oppervlaktewater.

Verontreinigingen
Volgens bodemloket is de omgeving van het project voldoende onderzocht / gesaneerd. Door de architect wordt melding gemaakt van het onderzoek P2400427 van Hopman en Peters (Verkennend Bodemonderzoek conform NEN 5740), waarin geconcludeerd werd dat geen aanvullend onderzoek benodigd is. Er zijn wel verontreinigingen in beeld gebracht, maar het betreft dan licht verhoogde gehalten, die geen verdere aandacht vereisen.

Archeologie
Volgens Archeologie in Nederland ligt het project niet in een gebied met hoge verwachtingswaarden. Er zijn in de omgeving wel locaties met archeologische waarden aanwezig, maar deze liggen buiten de contouren van het invloedsgebied. Door de architect wordt melding gemaakt van een onderzoek ter plaatse (inventariserend veldonderzoek door ArteFact, rapport AR877), hetgeen bevestigt dat er op de locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

CONCLUSIE
Uit het onderzoek, ingesteld naar de bij de vergunningverlening betrokken belangen, is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Omgevingswet. 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 Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, de Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen en de Algemene wet bestuursrecht en de hiervoor vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur dat aan, [redacted]
(hierna: vergunninghouder) De gevraagde vergunning verleend wordt voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van de nieuwbouw van hotel Bos en Duin aan de Duinweg te Oostkapelle, onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

[redacted]

VOORSCHRIFTEN
die horen bij de vergunning met kenmerk: 20260607VTH1866

Voorschrift 1 (begripsomschrijvingen)
In deze vergunning wordt verstaan onder:
a. onttrekkingsinrichting: inrichting of werk, bestemd voor het onttrekken van grondwater;
b. onttrekking: het onttrekken van grondwater door middel van een onttrekkingsinrichting;
c. het waterschap: waterschap Scheldestromen;
d. de toezichthoudend ambtenaar: de ingevolge door het dagelijks bestuur van het waterschap Scheldestromen aangewezen ambtenaar, belast met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet en deze vergunning bepaalde.

Voorschrift 2 (aanvraag)
De vergunningaanvraag + bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.

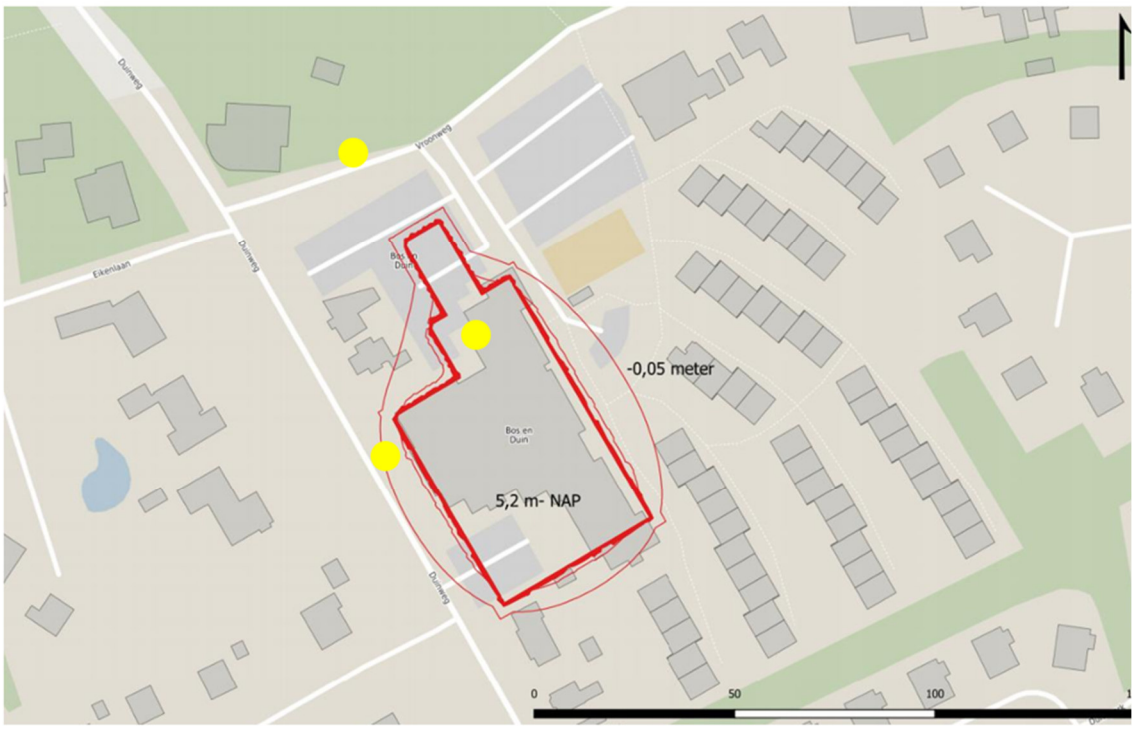
Voorschrift 3 (omschrijving bemaling)
3.1 De bemaling moet worden uitgevoerd zoals omschreven in de vergunningaanvraag en het bemalingsadvies.
3.2 De vergunninghouder dient alle werkzaamheden ten aanzien van de onttrekkings- en infiltratie-inrichting (plaatsen filters + peilbuizen) op zodanige wijze uit te voeren dat minimaal wordt voldaan aan het “Protocol 2101 Mechanisch boren” van het SIKB.
3.3 Wijzigingen met betrekking tot de uitvoering, die betrekking hebben op de wijze, plaats, diepte en/of omvang van de onttrekking, behoeven de instemming van het waterschap.

Voorschrift 4 (te onttrekken hoeveelheden)
4.1 De hoeveelheid te onttrekken grondwater bedraagt maximaal 10 m^3 per uur (opstartdebiet) en 5.500 m^3 in totaal.
4.2 Er mag niet meer grondwater worden onttrokken dan strikt noodzakelijk is om de werkzaamheden in den droge te kunnen uitvoeren.

Voorschrift 5 (toegestane verlagingen)
De grondwaterstand en de stijghoogte van het grondwater ter plaatse van de bouwput mag tot maximaal 0,50 meter beneden de aanlegdiepte worden verlaagd.

Voorschrift 6 (metingen en registratie)
6.1 Voor het (kunnen) meten van de freatische grondwaterstanden dienen 3 peilbuizen te worden gemonitord. Het is mogelijk dat in de omgeving reeds peilbuizen zijn geplaatst. Deze peilbuizen kunnen gebruikt worden als monitoringspeilbuizen.

De peilbuizen welke minimaal geplaatst dienen te worden zijn weergegeven op afbeelding 1:



Afbeelding 1: Voorstel monitoringspeilbuizen

6.2 De peilbuizen moeten gedurende de gehele (deel)bemalingsperiode in stand te worden gehouden en dienen op zodanige diepte geplaatst te worden dat de freatische grondwaterstanden altijd kunnen worden gemeten.

6.3 De in 6.1 bedoelde meetpunten moeten onder notitie van het tijdstip voorafgaande aan de bemaling tweemaal worden opgenomen op afzonderlijke dagen (nulmetingen) en tijdens de bemaling worden opgenomen met de volgende frequentie:
- gedurende de eerste twee weken dagelijks;
- gedurende de overige periode wekelijks, bij voorkeur steeds op dezelfde dag.

6.4 De metingen als bedoeld in 6.3 moeten worden genoteerd op een meetstaat. De meetstaat moet op het werk beschikbaar zijn en tot tenminste één jaar na beëindiging van de (deel)bemalingen voor het waterschap beschikbaar worden gehouden.

6.5 De hoeveelheden grondwater die worden onttrokken moeten worden gemeten met goed werkende (water)meters, die op deugdelijke wijze zijn gemonteerd.

6.6 Vergunninghouder draagt zorg voor het, tenminste éénmaal vaststellen van het chloride gehalte van het grondwater dat wordt opgepompt op de diepte waarop dit wordt onttrokken. Monstername en analyse vinden plaats niet later dan één week nadat is gestart met onttrekking op de betreffende diepte.

6.7 De vergunninghouder draagt zorg voor de archivering en de verwerking van de uit de metingen verkregen gegevens tot een monitoringsrapportage.

Voorschrift 7 (te verstrekken gegevens)

7.1 De onttrokken hoeveelheden grondwater moeten binnen vier weken na het beëindigen van de onttrekking worden opgegeven aan het waterschap door middel van het bijgevoegde jaaropgaveformulier.

7.2 Na de eerste maand en na afloop van de werkzaamheden dienen de monitoringsrapportage volgens voorschrift 6.7 te worden verstrekt aan het waterschap (via grondwater@scheldestromen.nl).
7.3 Op de jaaropgave dient verder, onder opgave van de datum, melding te worden gemaakt van voorvallen die van invloed kunnen zijn op de uitgevoerde metingen als bedoeld in voorschrift 6.

Voorschrift 8 (monitoring zetting)
De bouwkundige staat van zettingsgevoelige objecten die zijn gelegen binnen het RLG invloedsgebied dient, voorafgaand aan de bemaling en binnen vier weken na het beëindigen van de bemaling, door een ter zake kundig expertisebureau worden opgenomen en in een expertiserapport te worden vastgelegd.

Voorschrift 9 (aanvang bemaling)
Het tijdstip van aanvang van de bemaling dient zo spoedig mogelijk, schriftelijk of per e-mail (grondwater@scheldestromen.nl) te worden gemeld aan de toezichthoudend ambtenaar van het waterschap.

Voorschrift 10 (melding bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD))
Het betreffende gebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied, daarom dient de vergunninghouder vóór de uitvoering van de werkzaamheden een melding te doen bij de RUD via bodemvv@rud-zeeland.nl. De RUD zal de melding beoordelen en kan aanvullende voorwaarden stellen om de bescherming van het grondwater te waarborgen.

Voorschrift 11 (toezicht en controle)
Aan de toezichthoudend ambtenaar dient op diens verzoek inzage worden gegeven in de uitkomsten van de metingen en/of waarnemingen, zoals bedoeld in voorschrift 3, 6 en 7 van deze vergunning.

MEDEDELINGEN
die horen bij de vergunning met kenmerk: 20260607VTH1866

Privaatrechtelijke toestemming
Zo nodig zal het waterschap vergunninghouder benaderen om de privaatrechtelijke aspecten verbonden aan het gebruik van deze vergunning te regelen.

Vergunning wijzigen/intrekken/aanvullen
Op grond van artikel 1:13 van de Waterschapsverordening waterschap Scheldestromen kan het dagelijks bestuur een verleende vergunning wijzigen/intrekken of aanvullen als:
a. de van toepassing zijnde beoordelingsregels dat vorderen;
b. de vergunning is verleend door het verstrekken van onjuiste of onvolledige gegevens;
c. de voorschriften niet worden nageleefd;
d. gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning of van de werken die daarin worden toegestaan.

Rechtsopvolging
Van iedere overgang van de vergunning naar rechtverkrijgenden moet binnen vier weken na de overgang mededeling worden gedaan aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen.

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 moet ondertekend zijn en minimaal het volgende 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 moet ondertekend zijn en minimaal het volgende 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 moet ook een afschrift van het bezwaarschrift worden gevoegd.
Naar aanleiding van het verzoek kan de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen als 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 het indienen van zijn verzoek op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.