



Aanmeldformulier watertoets

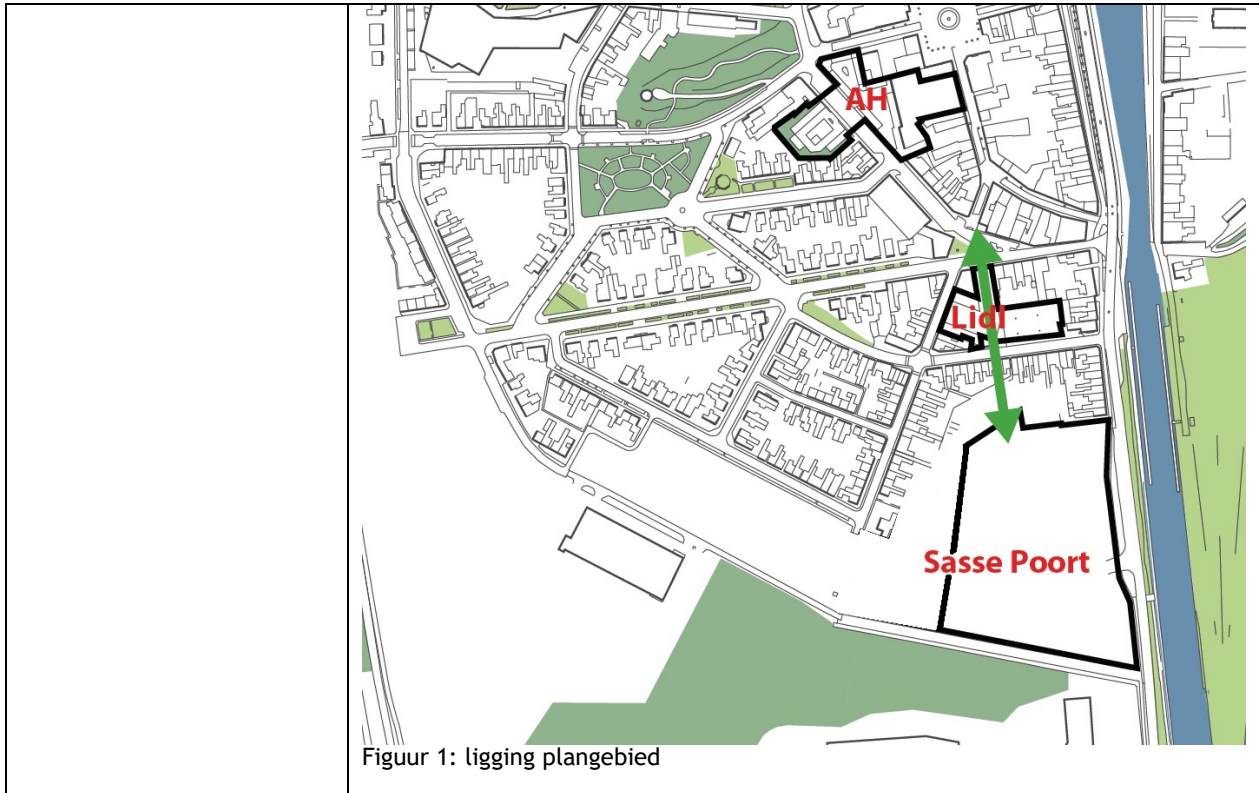
De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Scheldestromen. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld aanvraagformulier (**vervang onze cursieve toelichtingen in de rechter kolom door uw invullingen**). Dit formulier is de agenda voor ons contact met u (in persoon, per mail en/of telefonisch). De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Formulier ingevuld door (werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)
Naam:		Stephany Lie
Organisatie:	Bouwbedrijf De Nijs en Soffers	Rho Adviseurs
Adres:		Weena 505
Postcode + plaats:		3013 AL Rotterdam
E-mailadres:		stephany.lie@rho.nl
Telefoonnummer:		010-2018632
Datum aanvraag:		8 juni 2021 (geactualiseerde versie)

Gegevens van het plan

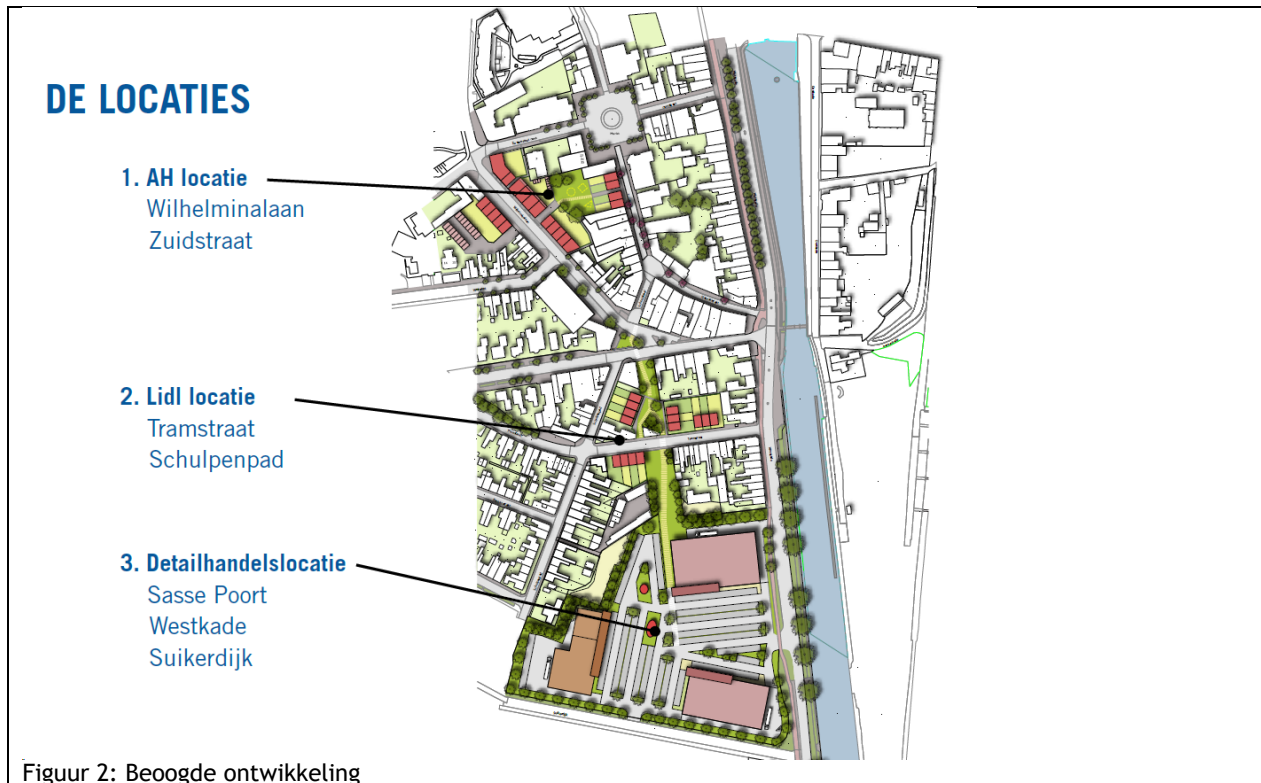
Wat is de (concept)plannaam:	Sasse Poort
Waar is het plan gelegen:	Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit verschillende delen: Sasse Poort Dit deel van het plangebied ligt ten zuiden en ter hoogte van de oude vesting van Sas van Gent en betreft een deel van het voormalige terrein van de CSM suikerfabriek. Het wordt globaal begrensd door de Suikerdijk aan de zuidzijde, de Westkade aan de oostzijde, en de huizen aan de Tramstraat en het Schulpenpad aan de noord- en westzijde. Ten westen van het plangebied is de Palletcentrale gevestigd; ten zuiden is het terrein van kunstmestproducent Rosier Nederland gelegen. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven op het figuur. AH-locatie Dit betreft de huidige locatie van de Albert Heijn aan weerszijde van de Wilhelminalaan. Het perceel grenst aan de oostzijde tevens aan de Zuidstraat. Lidl-Locatie De locatie van de Lidl is gelegen aan de Tramstraat en grenst aan de noordzijde en de westzijde aan respectievelijk de Stationstraat en het Schulpenpad. In figuur 1 is de globale ligging van de verschillende percelen weergegeven.



Beknopte planomschrijving

(wat gaat er gebeuren?)

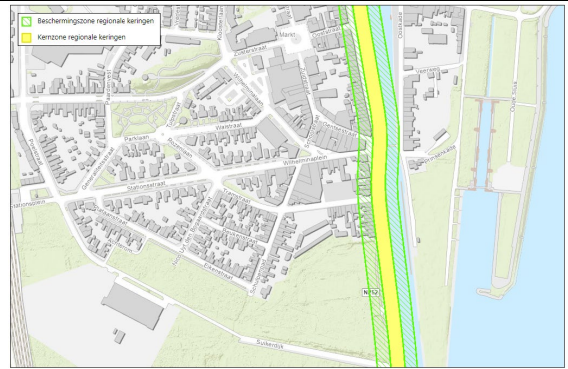
In Sas van Gent is momenteel de Albert Heijn gevestigd aan de Wilhelminalaan en de Lidl aan de Tramstraat. Er is behoefte om uit te breiden. Omdat dit op de huidige locatie niet lukt, zullen de nieuwe supermarkten gerealiseerd worden op het voormalige terrein van de CSM suikerfabriek wat herontwikkeld wordt tot bedrijventerrein 'De Sasse Poort'. Op de oude plek van de supermarkten zullen in totaal 40 woningen gerealiseerd worden. Tussen het nieuwe voorzieningengebied en het centrum van Sas van Gent wordt een nieuwe langzaamverkeersverbinding gerealiseerd, zodat het perceel ook vanuit het centrum goed bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. In figuur 2 is de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Woningbouwlocaties</i> De woningbouwlocaties liggen niet in de beschermings- of kernzone van een (regionale) waterkering. <i>Detailhandelslocatie</i> De Westkade ligt deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering van Rijkswaterstaat. In het bestemmingsplan is daarom een beschermende dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Met Rijkswaterstaat zal vanwege de ligging in de beschermingszone nader overleg plaatsvinden over het bouwplan. De beschermingszone is 20 meter breed (zie figuur 3). Voor werkzaamheden hierin dient een watervergunning bij het Rijkswaterstaat aangevraagd te worden. De oppervlakte van het bouwvlak neemt af ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Ook de afstand van het bouwvlak tot de waterkering wordt groter. De eventuele invloed van de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op de waterkering en de beschermingszone nemen daardoor af.



Figuur 3: Beschermings- en kernzone waterkering in beheer van Rijkswaterstaat

Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van Woningbouwlocaties:

	huidige situatie	na realisatie	
dakoppervlak	2.800	1.850	1
dichte bodemverharding	5.300	3.125	2
doorlatende bodemverharding	0	3.125	3
wateroppervlak	0	0	4

Het verhard oppervlak bij de woningbouwlocaties zal afnemen met circa 3.125 m². Ter plaatse is in de huidige situatie alles verhard. Momenteel wordt hemelwater op deze locaties afgevoerd via het rioolstelsel. In de toekomstige situatie is er sprake van een afname in verharding en zal er groen worden aangelegd. Dit zal deels fungeren als buffer, waardoor meer water kan worden vastgehouden en minder regenwater via het riool wordt afgevoerd dan in de bestaande situatie.

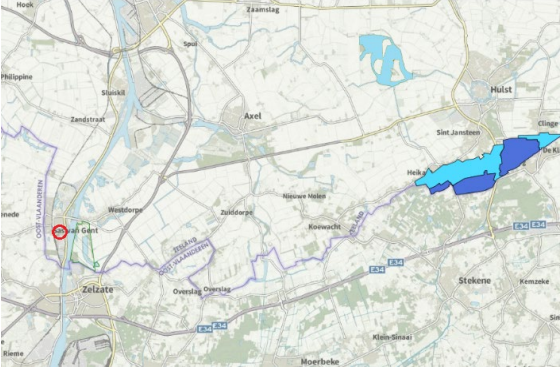
Detailhandelslocatie:

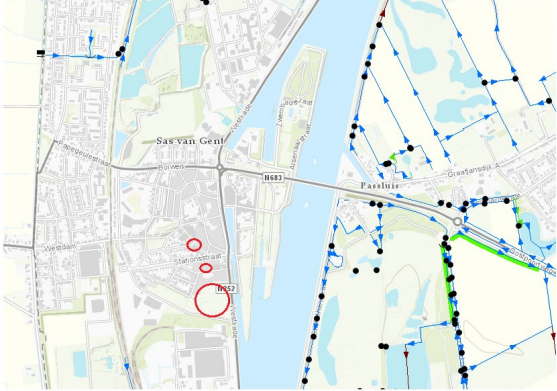
	huidige situatie	na realisatie	
dakoppervlak	370	3.900	1
dichte bodemverharding	400	12.000	2
doorlatende bodemverharding	18.000	2.870	3
wateroppervlak	0	0	4

Het verhard oppervlak bij de winkellocatie zal toenemen met circa 15.130 m². In overleg met het waterschap is reeds afgesteld dat het hemelwater via een gemaal zal worden afgevoerd op het naastgelegen kanaal. Het definitieve inrichtingsplan voor de locaties met het bijbehorende waterhuishoudingsplan/rioleringsplan zal met het waterschap worden afgesteld.

Voorkomen overlast door oppervlaktewater

Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.

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.	In het kader van de algehele ontwikkeling van dit gebied is reeds uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding. Daaruit volgt dat een pomp geïnstalleerd wordt, zodat het hemelwater kan worden afgevoerd. <i>Woningbouwlocaties:</i> De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal aangesloten worden op de bestaande riolering in de directe omgeving. <i>Detailhandelslocatie:</i> Het hemelwater op de daken van de supermarkten en de verharding van de parkeerplaats zal grotendeels rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd via de pompinstallatie. Hiervoor is reeds bij de bevoegde instanties instemming verkregen.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Woningbouwlocaties:</i> Voor deze locaties is er een afname in verharding door de aanleg van groen. Hierdoor kan er meer regenwater ter plaatse opgevangen worden en hoeft dit niet te worden afgevoerd. <i>Detailhandelslocatie:</i> Bij deze locatie is er sprake van een toename aan verharding. Grondwateroverlast wordt tegengegaan door het vergroten van de capaciteit van het pompgemaal langs de Suikerdijk.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied is niet gelegen binnen waterwingebieden en/of grondwaterbeschermingsgebieden. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. De beoogde ontwikkeling heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.  Figuur 4: Plangebied ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden.

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Woningbouwlocaties: Door het aanbrengen van groen op deze locaties zal de veerkracht van het watersysteem vergroot worden. Detailhandelslocatie: Het hemelwater op de daken van de supermarkten en op de verharding van de parkeervoorziening zal grotendeels op het oppervlaktewater worden geloosd via een pompinstallatie. Hiervoor is toestemming verkregen.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Dit aspect is niet van toepassing. De ontwikkeling heeft zodoende geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied maakt geen deel uit van en grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.  Figuur 5: Natuurnetwerk Zeeland
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Het plangebied is op dusdanige afstand van de waterlopen gelegen dat onderhoudswerkzaamheden niet belemmerd worden.  Figuur 6: Uitsnede legger

Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Het plangebied bevindt zich niet nabij waterschapsobjecten.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>Ja/nee, welk soort transporten zijn dit?</i> <i>Ja/nee, waarom?</i> De ontwikkelingen bestaan uit de oprichting van 2 supermarkten die groter zullen worden dan de huidige situatie en de realisatie van 40 woningen. Bestaande weg/nieuw pad/nieuwe oversteekplaats. <i>Ja/nee, geef indien bekend de locatie aan op tekening. Zie figuur 2.</i> <i>Ja/nee, vermeld aantal parkeerplaatsen in het plan.</i> 232 parkeerplaatsen <i>Ja/nee, noem het aantal bouwwerken (vast en demontabel) en geef indien bekend de locatie aan op tekening.</i>