

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, EENDRAGTWEG 8 (ZAAMSLAG)

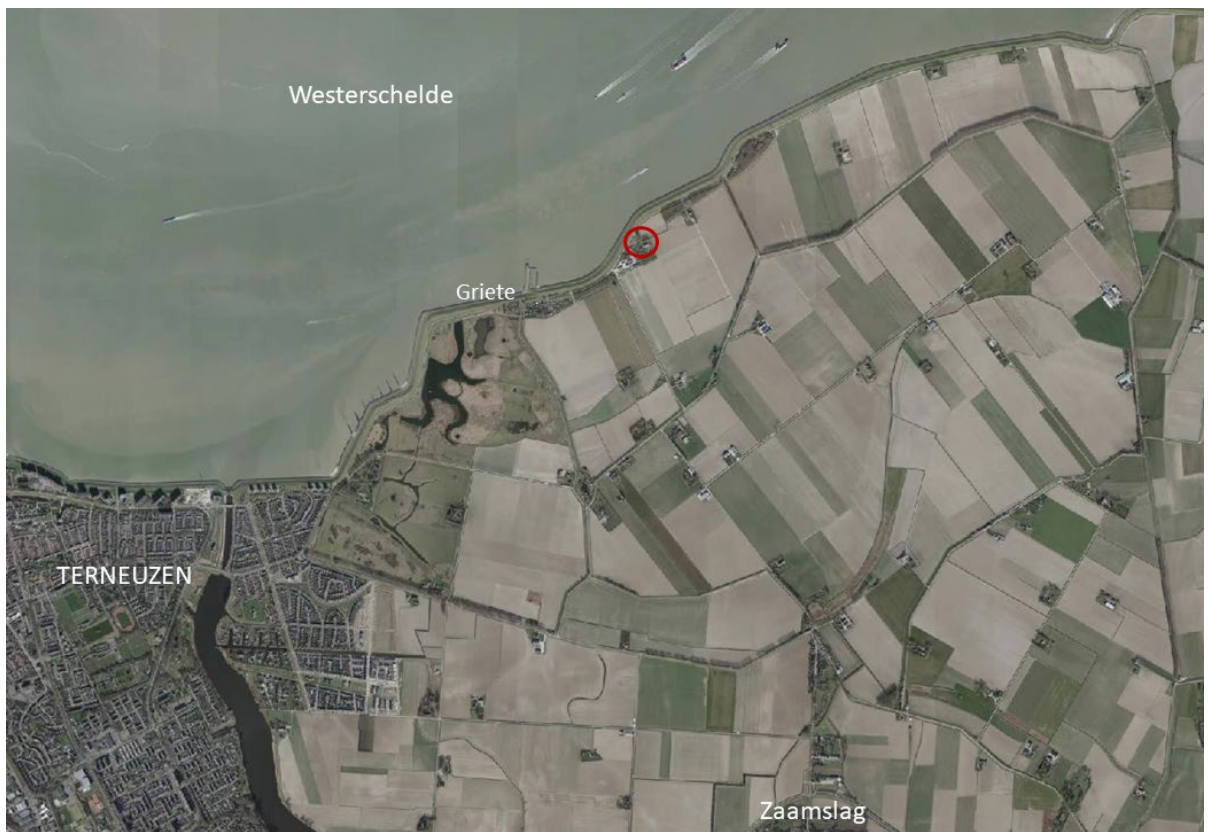
Toelichting



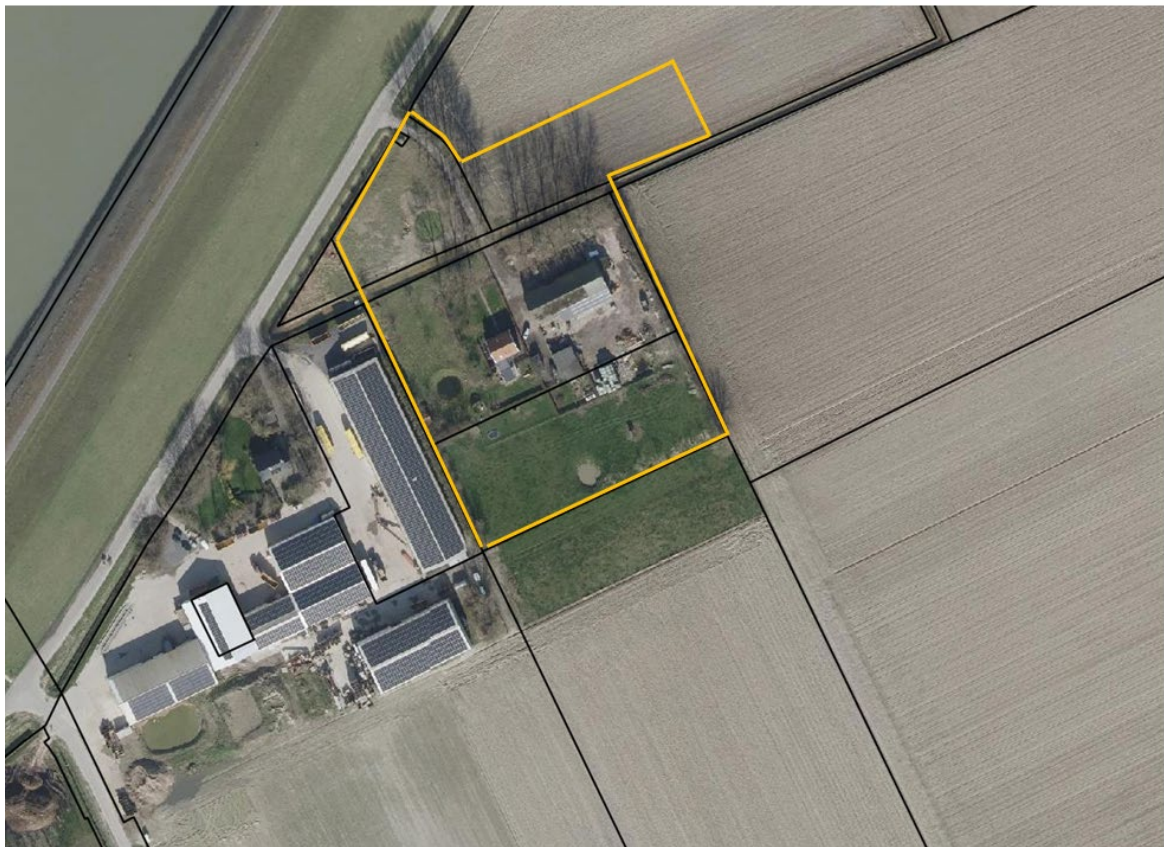
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Buitengebied, Eendragtweg 8 (Zaamslag)
Gemeente:	Terneuzen
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0715.BPBG82-VG01
Project:	22-318
Datum:	7 november 2023
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Hof de Eendragt
Informatie mede afkomstig van:	-

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende planologische situatie	5
1.4	Opbouw	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bedrijfsvoering	7
2.2	Bestaande situatie plangebied	7
2.3	Beoogde situatie	8
2.4	Vertaling naar bestemmingsplan	10
3	Toetsing aan beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Sectorale aspecten	14
4.1	Archeologie	14
4.2	Cultuurhistorie	17
4.3	Bodem	20
4.4	Water	21
4.5	Verkeer en parkeren	22
4.6	Ecologie	23
4.7	Milieuzonering	24
4.8	Geluid	25
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Externe veiligheid	25
4.11	Kabels en leidingen	26
5	Juridische vormgeving	27
5.1	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	27
5.2	Opzet bestemmingsregeling	27
5.3	Gehanteerde bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
	Bijlagen bij de toelichting	30
	Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek	31
	Bijlage 2. Watertoets	32
	Bijlage 3. Stikstofdepositie	34
	Bijlage 4. Quick scan flora en fauna	35



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hof de Eendragt is in 2013 gestart met het op kleine schaal en hobbymatig houden van natuurrunderen en scharrelvarkens. Wat begon met de verkoop van wat vlees aan familie en bekenden, is in de afgelopen jaren uitgegroeid naar een extensief agrarisch bedrijf met als kernactiviteiten:

- Het beheren van natuurgebieden, waaronder de Margarethapolder, in totaal ca. 150 hectare;
- Het beweiden van de natuurgebieden door Hereford runderen;
- Het extensief houden van scharrelvarkens in zelf beheerde weilanden;
- Verkoop van vlees aan huis afkomstig van de runderen en varkens.

Het bedrijf groeit nog steeds. Om de groei mogelijk te maken is het nodige materieel aanwezig, waaronder twee tractors, maaiers, schudder, hark en veewagen. Het is voor het behoud van het materieel en om verrommeling tegen te gaan van belang dat het materieel binnen kan staan. Daarnaast is stalruimte nodig voor de dieren in de winter en opslagcapaciteit voor hooi en stro.

Het vergroten van de stalruimte past niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Terneuzen wil medewerking verlenen aan het initiatief, zo blijkt uit het besluit van 10 mei 2022 op een principeverzoek. Onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische grondslag om de stalruimte te kunnen realiseren. Daarbij wordt de gehele woonbestemming ter plaatse verwijderd en vervangen door een agrarische bestemming. Binnen de agrarische bestemming wordt in een bouwvlak de uitbreiding van de stalruimte mogelijk gemaakt.

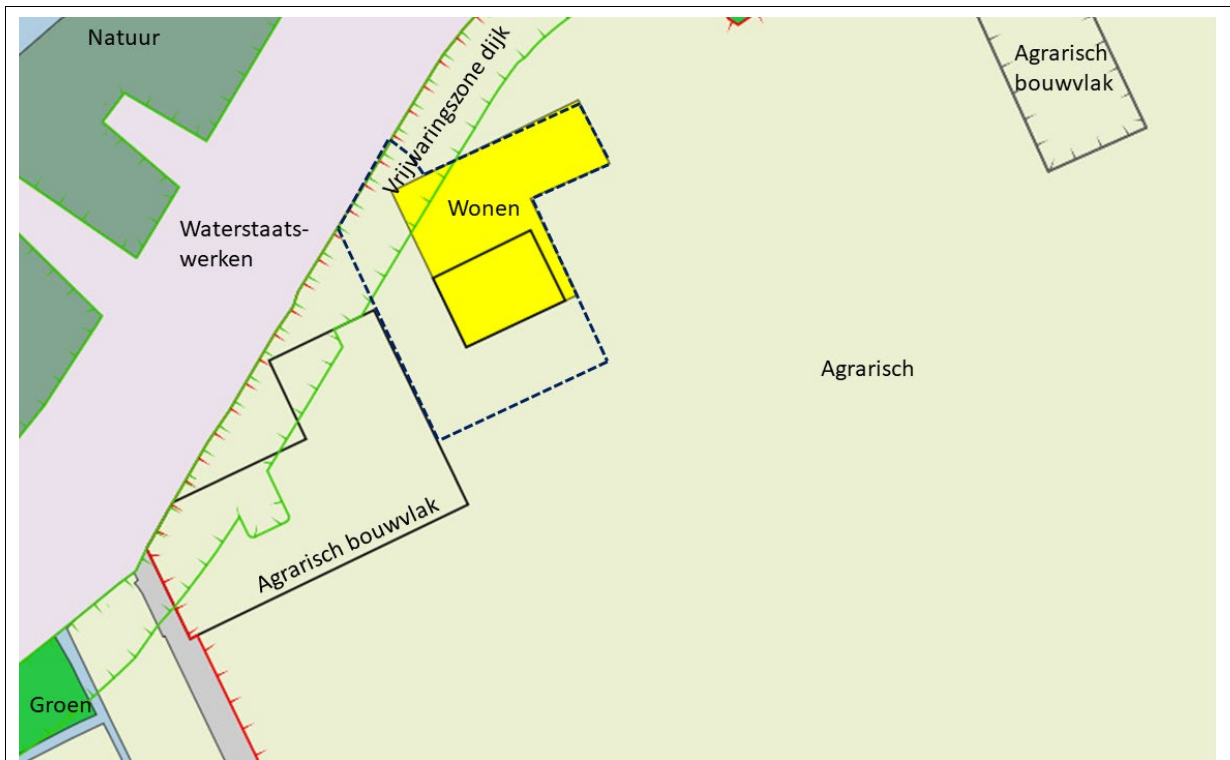
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de Kleine Huissenspolder ten noorden van Zaamslag en ten oosten van Terneuzen, nabij buurtschap Griete (figuur 1). Het eigendom van Hof de Eendragt bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Terneuzen sectie T nummers 1227, 1228 en 1645 met een totale omvang van 14.505 m². Omdat de woonbestemming volledig vervalt, maakt ook een deel van het perceel kadastraal bekend als Terneuzen sectie T nummer 1645 deel uit van het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplangebied is weergegeven in figuur 2.

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied valt volledig binnen het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen, onherroepelijk in werking vanaf 11 maart 2015. Figuur 3 geeft een beeld van de vigerende bestemmingen. De enkelbestemmingen 'Wonen' (art. 22) met een bouwvlak van circa 2.800 m² en de bestemming 'Agrarisch' (art. 3) zijn van toepassing. Het initiatief past niet in de bestemming Wonen en de bestemming Agrarisch biedt geen ruimte voor bebouwing.

Over het gehele gebied ligt de gebiedsaanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied'; deze maakt het mogelijk met een omgevingsvergunning bassins voor aquacultuur te realiseren en is niet relevant voor het initiatief. De noordwesthoek van het perceel heeft eveneens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk'. Deze vrijwaringszone die dient ter bescherming van de primaire waterkering en waterstaatkundige voorzieningen blijft volledig gehandhaafd.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied (met plangebied in stippellijn)

1.4 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het beleid in hoofdstuk 3 en aan alle aspecten van ruimtelijke ordening in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

2 Planbeschrijving

2.1 Bedrijfsvoering

Hof de Eendragt is gevestigd aan de Eendragtweg 8 te Zaamslag en beschikt op dit moment over een ruime 150 hectare gepachte (natuur)gronden, hoofdzakelijk natuurgebieden (120 hectare) gelegen in de Margarethapolder nabij de wijk Othene, het natuurgebied net ten westen van Zaamslag en diverse gronden van het havenschap North Sea Port. Hof de Eendragt richt zich op natuurbeheer, het extensief houden van Hereford runderen en scharrelvarkens en de verkoop van vlees. Op dit moment wordt al gewerkt volgens de biologische filosofie. Eind 2022 is de overgang naar biologisch landbouwbedrijf ook formeel gemaakt. Hof de Eendragt is deelnemer in het landelijke project van Staatsbosbeheer “natuurinclusieve landbouw” waarin met een aantal landbouwbedrijven in Nederland de haalbaarheid van natuurbeheer in combinatie met landbouw wordt onderzocht. De afzet van vlees gebeurt aan klanten die voor vrijwel 100% binnen een straal van 15 kilometer rond het bedrijf wonen.

Het streven is erop gericht de cirkel binnen het bedrijf zo ver mogelijk te sluiten en natuurinclusief te opereren. Enkele voorbeelden, waarmee dat streven inhoud krijgt:

- Preventieve antibiotica is niet nodig, nu er sprake is van een vrijwel gesloten diersysteem in de kudde en aanwas met de eigen moederdieren.
- De varkens hebben het vijfsterrenlabel van de stichting Varkens in Nood gekregen, gericht op het welzijn van de dieren met onder meer veel buitenruimte.
- Voor de koeien en schapen worden geen bedrijfsvreemde grondstoffen toegevoegd en voor de varkens zeer beperkt.
- In een korte stalperiode voor de afkalfperiode krijgen we beter zicht op de dieren, met een goede basis van socialisatie met de eigenaren tot gevolg.
- Reststromen worden benut als grondstof voor Bokashi, een bodemverbeteraar, die in eigen beheer wordt gemaakt en direct op het land gebracht, waardoor transportbewegingen zo veel mogelijk beperkt blijven.
- Rondom de weidegronden wordt struweel aangeplant die mede de afrastering inpakt.
- Betrokkenheid bij het versterken van de kerkuilen populatie in Zeeuws-Vlaanderen met een speciale kerkuilenkast in de bestaande stal.

De kudde Herefordrunderen groeit langzaam met de eigen kalvingen. Drie jaar na de geboorte kan een koe zelf een kalf krijgen. Verwacht wordt dat het aantal moederdieren stijgt van 23 in 2021 naar 62 in 2024. Het aantal varkens zal min of meer stabiel blijven op 30.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Eendragtweg, aan de zuidkant van de zeedijk. Het ligt in een open poldergebied, waarin de bebouwing is geconcentreerd aan de noordzijde (tegen de zeedijk aan). Van west naar oost zijn daar te vinden de buurtschap Griete met circa 80 inwoners, een langwerpige groenzone met veel bomen, een akkerbouwbedrijf met een bedrijfswoning en circa 4.600 m² aan bewaarloodsen, direct aan het akkerbouwbedrijf grenzend Hof de Eendragt (het plangebied), open akkerland en nog een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning en circa 1.000 m² aan bewaarloodsen.

Het plangebied is te betreden via een door laanbepanting begeleide oprit van circa 75 meter met aan de westzijde een weide dat onderdeel is van Hof de Eendragt. Aan de oostkant ligt bouwland in eigendom van derden. De oprit steekt vervolgens een watergang over die in eigendom en beheer is van het waterschap Scheldestromen.

De oprit komt uit op een erf dat aan de westzijde bestaat uit een woning met tuin en aan de oostzijde uit bedrijfsmatig gebruikte ruimte. Tussen het woondeel en het bedrijfsmatig deel door wordt aan de achterzijde een weiland bereikt, voor een groot deel afgescheiden door hagen met traditionele Zeeuwse beplanting. Figuur 4 biedt een overzicht van de bestaande situatie.

Het bedrijfsmatig deel omvat vanaf de toegang eerst een verhard erf en een oude landbouwschuur met een omvang van circa 350 m². Achter de oude landbouwschuur ligt een grotendeels verhard erf met een oppervlakte van circa 1.400 m² dat nu al voor opslag wordt gebruikt. Op dat erf staat nog een loods met een omvang van circa 100 m². De overdekte ruimte is nu al ontoereikend. Daarbij komt dat Hof de Eendragt zich momenteel nog in de groeifase bevindt. Naar de toekomst toe wordt het knelpunt nog groter.



Figuur 4. Bestaande situatie

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie blijft de oude landbouwschuur staan en blijft het erf aan de voorzijde van de oude landbouwschuur gehandhaafd. Het achterliggende erf wordt volledig vernieuwd. De bestaande loods wordt gesloopt.

Er wordt op het achterliggende erf een nieuwe stal gebouwd met een oppervlakte van 1.050 m². De omtrek van de stal volgt aan de zijde van het woongedeelte en aan de achterzijde (weiland) de begrenzing van het huidige erf. Aan de oostzijde blijft wat ruimte over tussen de stal en de hagen, waardoor ook aan die zijde het weiland bereikt kan worden. Tussen de bestaande landbouwschuur en de nieuwe stal wordt het erf verhard. Figuur 5 geeft een beeld van de beoogde situatie.



Figuur 5. Beoogde situatie

De nieuwe stal voldoet met deze oppervlakte aan de SKAL-richtlijnen voor biologische landbouw, waarbij elk moederdier minimaal 9,5 m² nodig heeft. Met de bouw van de stal is er voldoende ruimte voor de opslag van het benodigde materieel. De ruimte wordt dan als volgt ingevuld/verdeeld (gebaseerd op de verwachting voor 2025):

Functies	Benodigde oppervlakte	Beschikbare oppervlakte
Stalruimte varkens	100 m ²	Bestaande stal: 350 m ² Nieuwe stal: 1.050 m ²
Stalruimte runderen	600 m ²	
Stalruimte runderen aanvullend	100 m ²	
Materieel en machines	250 m ²	
Opslag hooi	150 m ²	
Koelruimte	100 m ²	
Verkeersruimte	100 m ²	
TOTAAL	1.400 m ²	

Beoordeling Agrarische adviescommissie

De Agrarische Advies Commissie (AAZ) heeft in haar brief d.d. 21 oktober 2021 vastgesteld dat, gezien de forse ontwikkeling van MTS Hof de Eendragt en de verwachte verdere doorontwikkeling, de gevraagde uitbreiding met een nieuwe stal noodzakelijk is. Dit zal de verdien capaciteit doen verhogen om het bedrijf economisch rendabel te maken. De AAZ is van oordeel dat de voorgestelde bedrijfsopzet zal leiden tot een agrarische bedrijfsvoering die de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf.

2.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Om de nieuwe stalruimte mogelijk te maken, wordt de woonbestemming verwijderd en vervangen door de agrarische bestemming. Ter plaatse van het woongedeelte, het bedrijfsmatige erf en het achterliggende weiland wordt een agrarisch bouwvlak opgenomen. De in Terneuzen gebruikelijke regelgeving voor agrarische bouwvlakken wordt daarop van toepassing verklaard. Het bestemmingsplan is opgemaakt conform de nationale RO-standaard SVBP2012.

3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

De **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Centraal staat een aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving op basis van integraliteit. Dit is gegroepeerd in vier verschillende prioriteiten, te weten ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de omzetting van een woonbestemming naar een agrarische bestemming en de bouw van een stal, passend in en in aansluiting op de omgeving. De afhandeling hiervan wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Het heeft geen enkele invloed op het plan. De bepalingen in het Barro hebben geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Het voorliggende plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Een stal kan immers niet worden aangemerkt als een (andere) stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

De **Zeeuwse Omgevingsvisie** is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Er worden vier Zeeuwse Ambities voor 2050 uitgesproken:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;

3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

De ontwikkeling van de landbouw krijgt aandacht in de tweede ambitie. Geconstateerd wordt dat de agrarische sector in Zeeland van oudsher van groot economisch belang is. Belangrijk voor de toegevoegde waarde, voor de werkgelegenheid en als de grootste ruimtegebruiker. De landbouw loopt steeds vaker tegen grenzen aan. Tekorten aan zoet water, achteruitgang van de bodemvruchtbaarheid, bodemstructuur en bodemweerbaarheid, waterkwaliteit, biodiversiteit (onder- en bovengronds), fijnstof, stikstof, fosfaat, etc. maar ook schaalvergroting, versnipperd grondeigendom en regelgeving spelen parten. Door de ontwikkelingen staat het verdienmodel onder druk en is een transitie naar andere productievormen noodzakelijk.

In de visie van de provincie ontwikkelt de landbouw zich tot een volhoudbare bedrijfstak: economisch sterk, aangepast aan de klimaatverandering en in balans met de omgeving. Deze ontwikkeling draagt ook bij aan natuur- en landschapswaarden. Hof de Eendragt maakt al werk van deze visie, voordat die was vastgesteld. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 ter onderbouwing.

De **Omgevingsverordening Zeeland 2018** gaat ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. In afdeling 2.6 worden regels gesteld over de ruimtelijke inpassing van agrarische activiteiten.

Artikel 2.16 stelt dat nieuwe agrarische bouwwerken niet toegelaten worden buiten het voor een agrarisch bedrijf aangewezen bouwvlak. De gedachte daarachter is dat agrarische bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt op het agrarisch erf. In dit geval is er in de huidige planologische situatie nog geen sprake van een agrarische bestemming, maar feitelijk al wel van een agrarisch erf. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op dat agrarisch erf, zodat de facto voldaan wordt aan artikel 2.16.

Artikel 2.17 benoemt voor nieuwe situaties minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische functies en woon- of verblijfsrecreatieve functies, zodat er een buffer ontstaat. Lid 2 geeft aan dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal buiten bestaand stedelijk gebied agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten, minimaal 100 meter moet worden aangehouden tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten. De dichtstbijzijnde woon- of verblijfsrecreatieve functies bij het plangebied bevinden zich in het buurtschap Griete op meer dan 500 meter. Met het voorliggende bestemmingsplan vervalt een woonbestemming direct naast een ander agrarisch bedrijf, zodat meer dan voldaan wordt aan deze bepaling.

Ook aan andere bepalingen in de Omgevingsverordening Zeeland wordt voldaan. Zo wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' gehandhaafd, zodat de beschermingszone van de waterkering in tact blijft. De afstand van het nieuwe agrarisch bouwblok tot de bestemming Natuur aan de andere zijde van de zeedijk bedraagt meer dan 100 meter, zodat voldaan wordt aan de afwegingszone natuurgebieden uit artikel 2.27.

Conclusie is dat het bestemmingsplan past in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen

In de Structuurvisie Terneuzen die is vastgesteld op 16 december 2010 valt het plangebied in de strategie 'behouden'. Dit houdt in dat er weinig veranderingen zijn te verwachten. Er zijn geen actieve plannen voor het gebied. Kleinschalige aanpassingen en ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk.

Het plangebied ligt in een zone die in de structuurvisie wordt bestempeld als open agrarisch landschap. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Draggers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Het wensbeeld is dat behoud en versterking van het landschap en de natuur zoveel mogelijk in de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt ingebed. Inspanningen voor een versterking van landschap en natuur (aanvullend op de normen vanuit de natuur- en milieuwetgeving) verdienen ook waardering en beloning.

In dit geval wordt een woonbestemming omgevormd naar een agrarische bestemming. De agrarische functie van het buitengebied wordt hiermee juist versterkt en staat de agrarische bedrijfsvoering zeker niet in de weg. Door de natuurinclusieve manier van 'boeren' wordt ook het landschap versterkt. De nieuwe stal wordt ingepast op een locatie, waar op een landschappelijk niveau al een concentratie van agrarische opstallen te vinden is. De ontwikkeling past daarmee uitstekend binnen het gedachtegoed van de structuurvisie.

Het past ook in het recenter vastgestelde gemeentelijk groenbeleid, waarin de bovenstaande passages uit de structuurvisie worden herhaald.

De gemeente Terneuzen heeft daarenboven in het besluit over het principeverzoek aangegeven dat het toevoegen van de stal op de beoogde locatie op zich niet stuit op bezwaren. Letterlijk: *"Het perceel bevindt zich in het landelijke gebied met meer agrarische bedrijven in de omgeving. De beoogde stalruimte sluit hierop aan en tast daarmee het buitengebied niet onevenredig aan."*

4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

Kader	Verdrag van Valetta Erfgoedwet Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: "De onderste steen boven" (2011) Vrijstellingenkaart archeologie (verruiming vrijstellingsdiepten)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Beleid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden, waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld.

In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling van archeologisch onderzoek verleend tot 100 m² en een reeds verstoorde diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen. Daarnaast kan vrijstelling van archeologisch onderzoek worden verleend indien reeds eerder aantoonbaar verstoring heeft plaatsgevonden. Vrijstelling van archeologisch onderzoek kan eveneens worden verleend als uit het stroomschema dat is opgenomen in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen' naar voren komt dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

De archeologische waarde van het plangebied

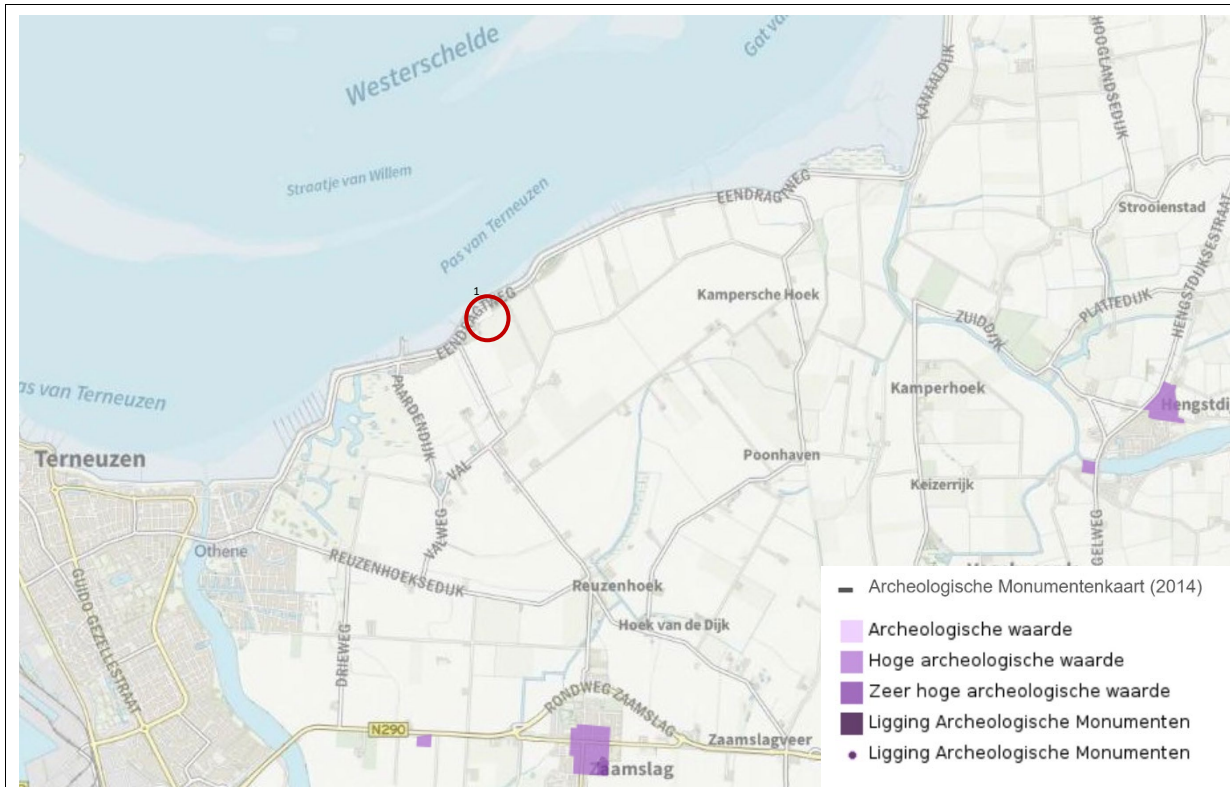
Onderstaand wordt beoordeeld of in het bestemmingsplan een regeling (onderzoeksplicht en vergunningstelsel) moet worden opgenomen die eventuele archeologische waarden planologisch beschermt. Daarvoor worden conform het stroomschema, dat is opgenomen in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? - interim-beleid van de gemeente Terneuzen' (5 december 2017), de volgende stappen gezet:

1. Wordt het gebied vermeld op de Archeologische Monumentenkaart (AMK),
2. Wat is volgens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) de trefkans op eventuele waarden?
3. Staan in de nationale digitale database ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) gegevens geregistreerd over het plangebied die duiden op een hogere waarde?

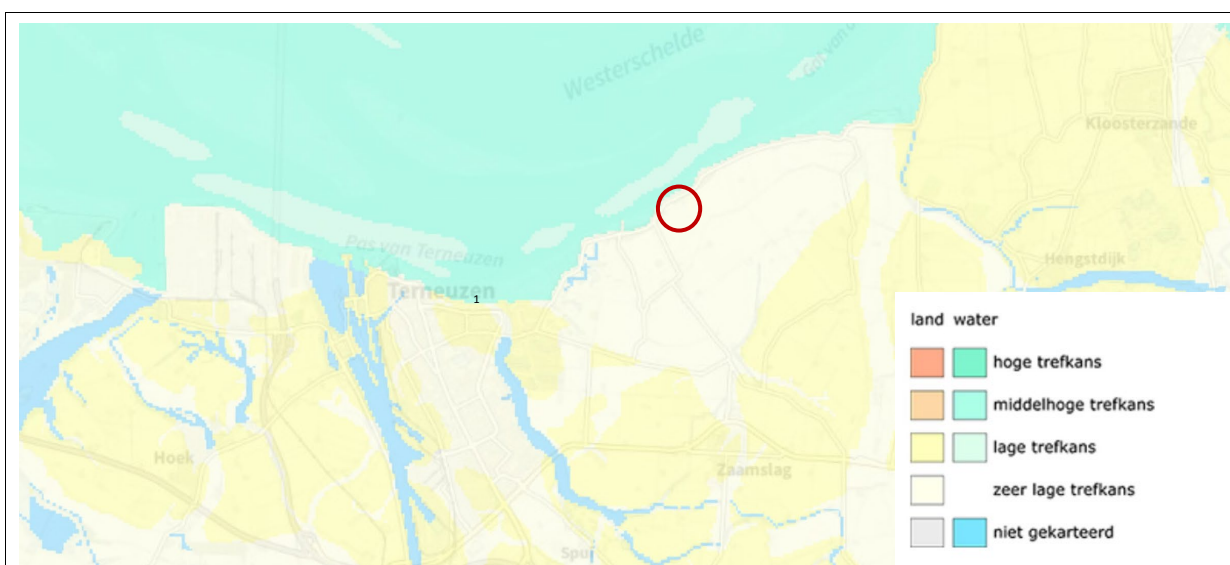
4. Zijn er op grond van de Geologische kaart Van Rummelen aanwijzingen dat er mogelijk sprake is van archeologische waarden?
5. Kan een grotere vrijstellingsdiepte worden toegepast op grond van de 'Vrijstellingenkaart Archeologie'?

1. *Archeologische Monumentenkaart*

Het plangebied is niet aangemerkt op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) (figuur 6). Om die reden geldt er geen onderzoeksplicht.



Figuur 6. Uitsnede Archeologische Monumentenkaart met aanduiding plangebied



Figuur 7. Uitsnede IKAW met aanduiding plangebied

2. IKAW

Het plangebied ligt in een gebied met een zeer lage trefkans op het voorkomen van archeologische waarden (figuur 7). Om die reden geldt er geen onderzoeksplicht.

3. Archis en ZAD

Binnen het plangebied zijn geen onderzoeksmeldingen of vondstlocaties bekend. Het plangebied maakt deel uit van drie grote bureauonderzoeken:

- 2439204100: Leemten in Kennis
- 2434360100: archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
- 4568760100: archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend in Archis. De dichtstbijzijnde locaties liggen op circa 3 kilometer. Omdat er geen sprake is van enige vondstmelding is er geen contact gezocht met het Zeeuws Archeologisch Depot.

4. Geologische kaart

Op figuur 8 is te zien dat het gebied ligt in een zone met de code 'Do.3b'. Om die reden geldt er geen onderzoeksplicht.

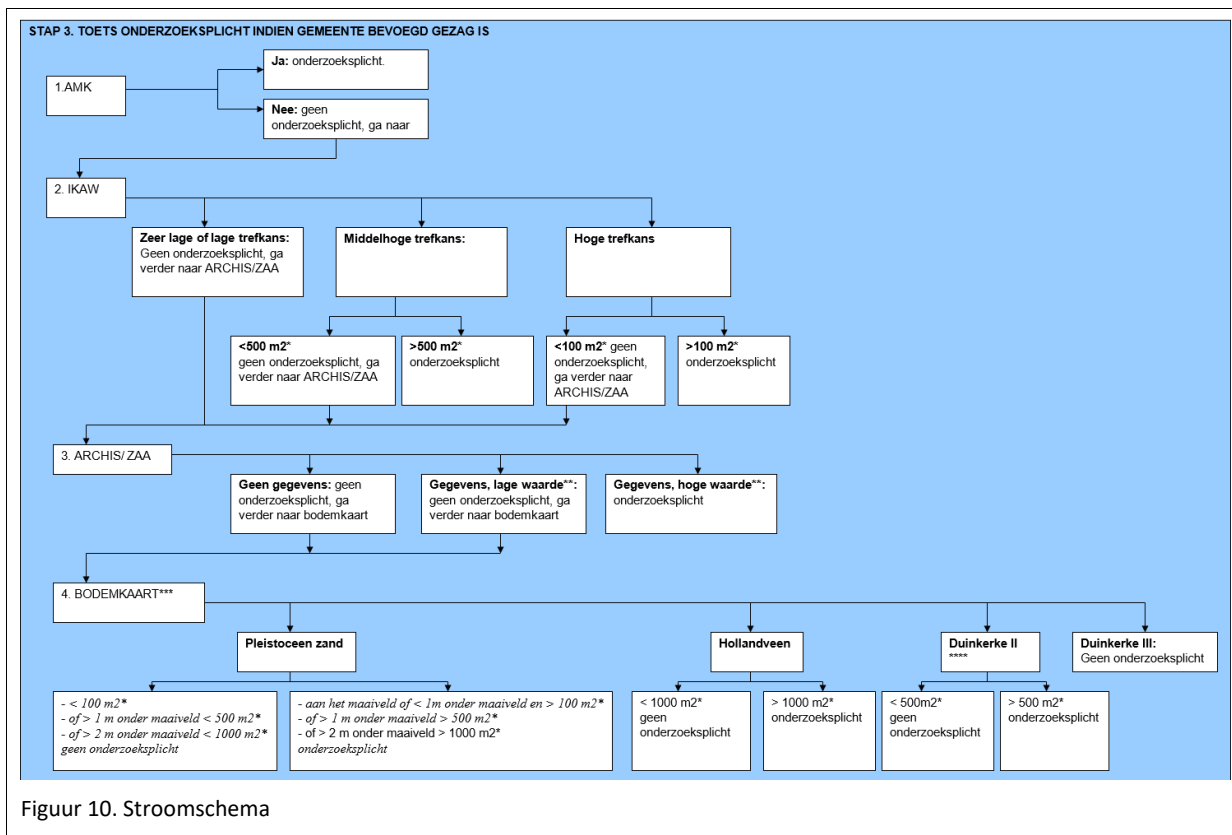
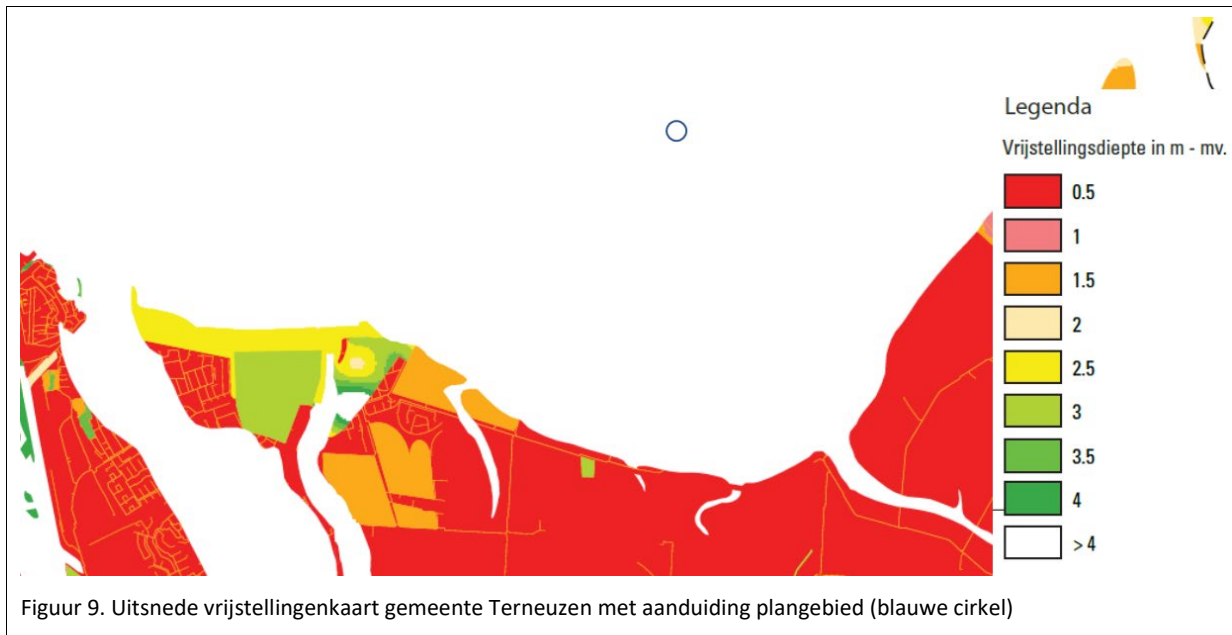


Figuur 8. Uitsnede Geologische kaart Van Rummelen met aanduiding plangebied (rode cirkel)

5. Vrijstellingenkaart

Op de Vrijstellingenkaart die de gemeente Terneuzen in 2017 heeft vastgesteld (figuur 9) is te zien dat ter plaatse van het plangebied een vrijstellingsdiepte geldt van 4 meter. Om die reden geldt er geen onderzoeksplicht.

Volgens het stroomschema van de gemeente Terneuzen (figuur 10) is er derhalve geen sprake van een onderzoeksplicht en hoeft er geen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' te worden opgenomen. Er is voor het bouwen van de stal geen archeologisch onderzoek nodig.



4.2 Cultuurhistorie

Kader	Erfgoedwet Erfgoedverordening Terneuzen Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Onderzoeken of een gebied of object vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dient te krijgen.

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

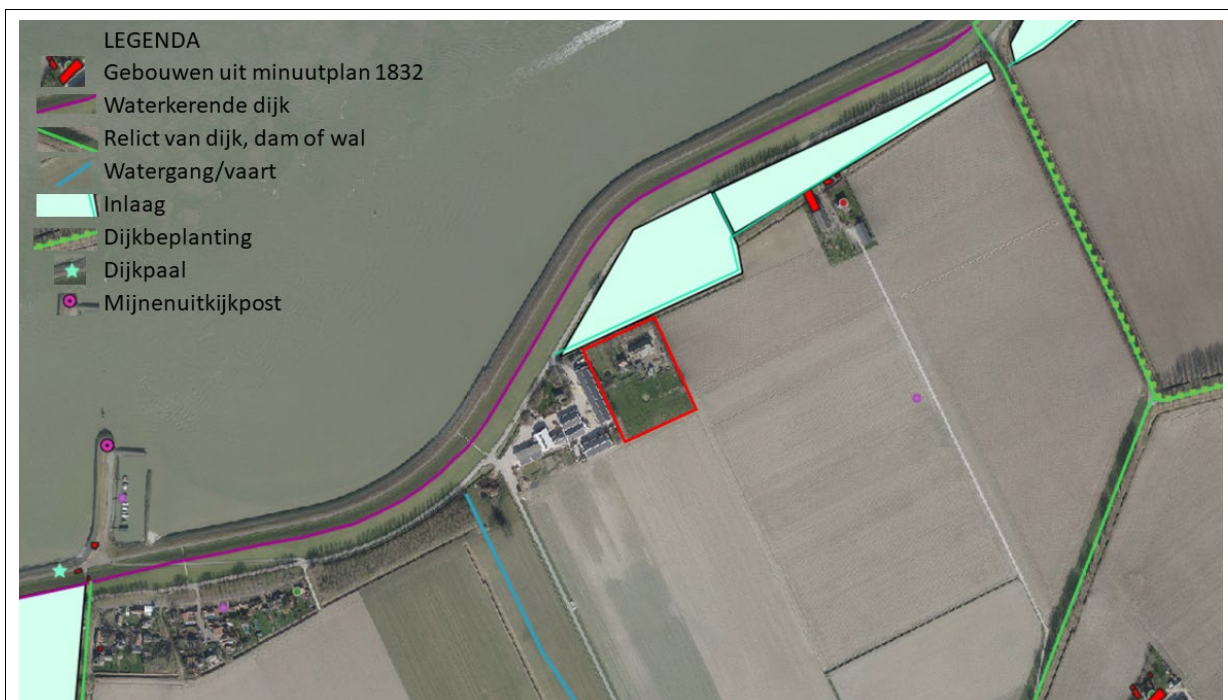
De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen beschikbaar.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (figuur 11) is in het plangebied geen waarde aangegeven. In de omgeving zijn wel waarden te herkennen. Die worden door het bouwen van een stal in het plangebied echter niet geraakt.



Figuur 11. Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland (rode rechthoek is plangebied)



Figuur12. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen - Behoud met aanduiding plangebied (blauwe cirkel)



Figuur 13. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen - Behoud door Ontwikkeling met aanduiding plangebied



Figuur 14. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen – Vernieuwing met aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen is de informatie uit de waarderingstabel Zeeuws-Vlaanderen in de Handreiking Landschap Provincie Zeeland gekoppeld aan de strategieën die zijn geformuleerd in de Structuurvisie Terneuzen.

Ter wille van leesbaarheid en hanteerbaarheid zijn drie hoofdstrategieën bepaald, te weten Behoud (B), Behoud door Ontwikkeling (BO) en Vernieuwing mogelijk (V). Per hoofdstrategie is een kaart gemaakt. In elk bestemmingsplan wordt het plangebied getoetst aan deze kaarten, waarvan een uitsnede in figuur 11, 13 en 14 is getoond. Uit de kaarten blijkt dat voor het plangebied geen enkele aanwijzing geldt, behalve de groene kleur op de kaart Behoud die aangeeft dat de strategie behouden vanuit de Structuurvisie van toepassing is.

4.3 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit Bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet mag verslechteren.

Beleid

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Er is een historische toets uitgevoerd, waarbij de bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen is geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het zogenoemde generieke beleid vastgesteld. De betreffende locatie ligt milieuhygiënisch in een zone waar zowel de bovengrond als de ondergrond aan de achtergrondwaarde voldoet. Er is echter sprake van een (voormalige) huiskavel van boerderijen, een mogelijk verdachte locatie. Uit de historische kaarten blijkt dat op deze kavel sinds circa 1900 een huis en een stal staat op dezelfde locatie als de huidige opstallen.

Er is een verkennend bodemonderzoek en een onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Plaatselijk is in de bovengrond een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde gemeten van diverse metalen en PAK₁₀. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater op het algemeen terrein is een licht verhoogde concentratie xylenen boven de streefwaarde aangetoond. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn in de grond en het grondwater geen verhoogde gehalten voor olie gerelateerde stoffen aangetoond. In de puinverharding is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. In de grond onder de kapotte dakgoot bij de loods met het asbesthoudend dak is eveneens geen asbest aangetoond.

De geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek naar chemische parameters. Uit het asbest-onderzoek blijkt dat er geen verdere aanleiding is voor aanvullend of nader onderzoek naar asbest.

In geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond kan alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig zijn. Dit is afhankelijk van onder andere - maar niet uitsluitend - de afzetlocatie, de partijomvang, de aangetroffen gehalten en de bodemvreemde bijmengingen. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden hiervoor kunnen in overleg met het bevoegd gezag worden bepaald. Bodemvreemde lagen of bijmengingen kunnen stoffen bevatten die, bij vermenging met grond, een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken of reeds hebben veroorzaakt. Vermenging met (bijvoorbeeld onder-, boven-, en naastgelegen) grond dient daarom voorkomen te worden.

4.4 Water

Kader	Waterwet Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Watertoets door waterbeheerder

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water. Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingsstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

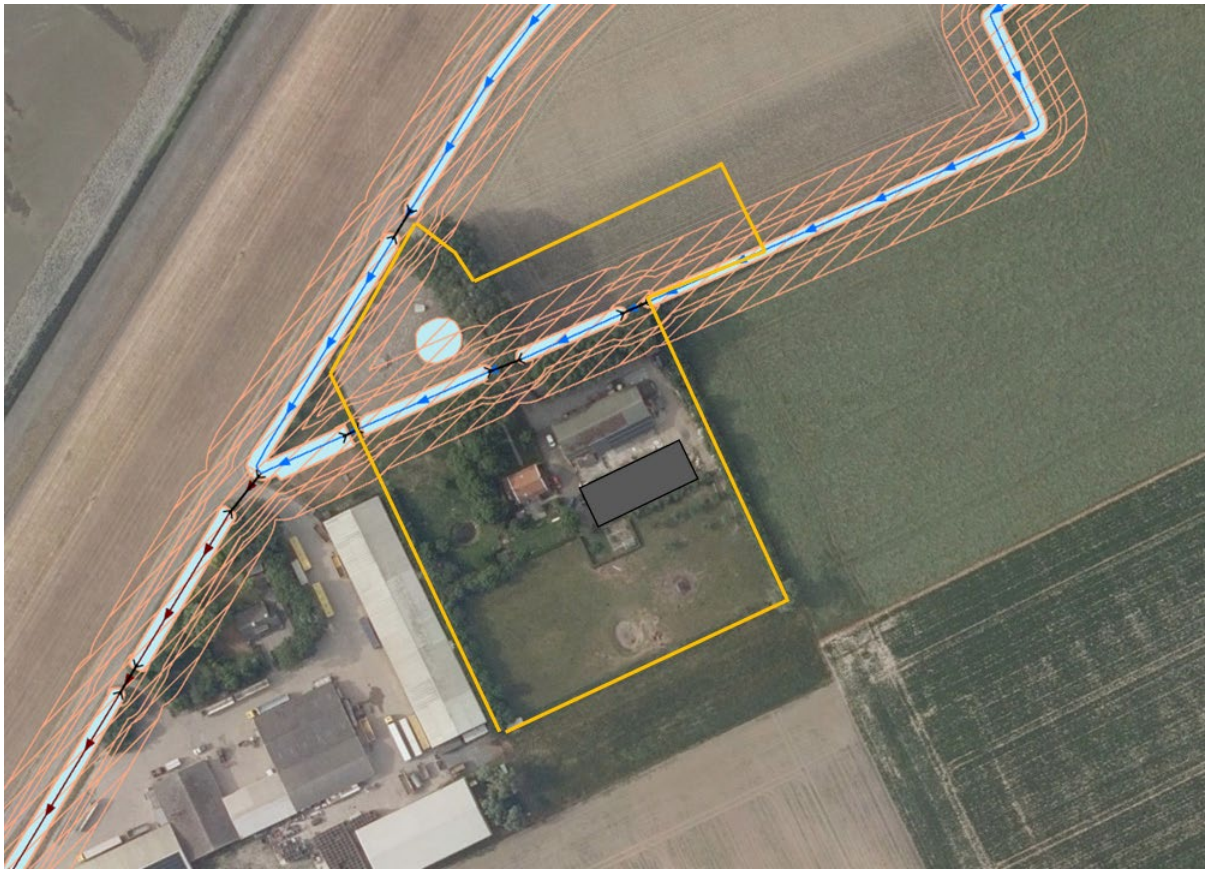
Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

De consequenties voor het plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt deels in de beschermingszone van de waterkering. De stal wordt echter gebouwd buiten de beschermingszone en ook het agrarisch bouwvlak blijft buiten de beschermingszone. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' blijft gehandhaafd.

Op grond van de waterkansenkaart van de provincie Zeeland ligt het plangebied in een zone met een zandige ondergrond, geschikt voor akkerbouw, met nauwelijks infiltratiemogelijkheden. Door het plangebied ligt een watergang van oost naar west die niet geraakt wordt door het plan. Deze secundaire watergang zorgt voor de afvoer van het noordelijk deel van de Kleine Huissenspolder en

komt in westelijke richting net voorbij het plangebied samen met de dijkwatergang om als primaire watergang zuidelijk langs het buurtschap Griete door de Margarethapolder af te wateren in de Otheense Kreek en de Westerschelde. Uit figuur 15 blijkt dat de nieuwe stal ruim buiten de beschermingszone langs de watergang gebouwd wordt.



Figuur 15. Watergang met beschermingszone met aanduiding plangebied en locatie nieuwe stal

Het verhard oppervlak blijft gelijk met het onderhavig plan. De stal wordt immers gebouwd op een thans verhard erf. De bestaande verharding tussen de bestaande en de nieuwe stal wordt vernieuwd. Dit schept mogelijkheden om de waterhuishouding te verbeteren, omdat de afvoer van hemelwater vertraagd kan worden en langer in het gebied vastgehouden kan worden.

De waterkwaliteit verbetert omdat de afkoppelingsmogelijkheden toenemen door het gebruik van duurzame materialen.

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoets is in bijlage 2 opgenomen.

4.5 Verkeer en parkeren

Kader	Wegencategoriseringsplan Terneuzen, Facetbestemmingsplan parkeren gemeente Terneuzen, Keur wegen waterschap Scheldestromen, Oriëntatienota Gemeentelijk verkeer en vervoerplan
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoende afwikkelingsmogelijkheden en veilige aansluitingen. Parkeren op eigen terrein oplossen

Verkeer

In het wegcategoriseringsplan Terneuzen is de Eendragtweg aangewezen als een erftoegangsweg. De intensiteit is laag. In de oriëntatienota Gemeentelijk verkeer en vervoerplan wordt wel aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op deze polderweg met lange rechte stukken waar (te) hard gereden wordt. Er is en blijft één erfaansluiting op de weg. Deze erfaansluiting is goed zichtbaar op een recht stuk en daarmee veilig.

In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen mondjesmaat toenemen, omdat er in de huidige feitelijke situatie al sprake is van een agrarisch bedrijf. De toename komt dan voort uit de groei van het aantal te leveren vleespakketten. Het aantal verkeersbewegingen in de bestaande en beoogde planologische situatie verandert wel nu een woonbestemming wordt omgezet in een agrarische bestemming. Er zijn geen kentallen voor agrarische activiteiten in de uitgave van het CROW¹. Om toch een verkeersgeneratie te bepalen wordt gebruik gemaakt van kentallen die de beoogde situatie het dichtste benaderen. Terneuzen wordt daarbij beschouwd als een matig stedelijke gemeente en de locatie ligt in het buitengebied. Worst case kan rekening gehouden worden met 1 koopwoning vrijstaand en 1.400 m² bvo in de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Dat leidt tot een verkeersgeneratie van minimaal 62 (7,8 + 54,6) en maximaal 88 (8,6 + 79,8) verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld op de Eendragtweg.

Parkeren

Het facetbestemmingsplan parkeren gemeente Terneuzen schrijft bij het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht voor de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen zijn kencijfers opgenomen in de Parkeernota 2015-2020. Er zijn geen kencijfers voor agrarische bedrijven, omdat aangenomen wordt dat parkeren altijd op eigen terrein (de huiskavel van het agrarisch bedrijf) kan worden opgelost. In het plangebied zijn langs het verlengde van de oprijlaan voldoende mogelijkheden om te parkeren. Parkeren vormt geen belemmering.

4.6 Ecologie

Kader	Wet natuurbescherming: soortbescherming (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, 'andere soorten) en gebiedsbescherming (Natura 2000) Natuurnetwerk Zeeland
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Onderzoek of het initiatief significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (Natura 2000 of NatuurNetwerk). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen

Gevolgen voor gebiedsbescherming

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tussen het agrarische bouwvlak en het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe bedraagt circa 130 meter. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuur Netwerk, de Margarethapolder, ligt op meer dan 900 meter. De geschetste ontwikkeling van Hof de Eendragt kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

¹ Toekomstbestendig parkeren, CROW publicatie 381, waarin naast kencijfers voor parkeren ook kencijfers voor verkeersgeneratie zijn opgenomen.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

In bijlage 3 is de stikstofberekening met toelichting opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat er geen relevante stikstofdeposities optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Gevolgen voor soortbescherming

De wijziging van de bestemming geeft aan zich geen gevolgen voor beschermde soorten. Er wordt een stal gebouwd op een plek waar nu verharding ligt. Er wordt evenwel ook een oude wagenloods gesloopt; deze loods is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de te slopen schuur een hangar bestaande uit damwandplaten is. De schuur wordt dagelijks gebruikt. Het andere deel van het terrein wordt gebruikt voor opslag van materialen. In de te slopen bebouwing zijn geen mogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Ook is de bebouwing en het terrein waar de schuur gepland is niet geschikt voor broedvogels. Voor andere beschermde soorten is het plangebied niet geschikt.

4.7 Milieuzonering

Kader	Wet milieubeheer, VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	In acht nemen van richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de omzetting van een woonbestemming naar een agrarische bestemming.

De dichtstbijzijnde gevoelige functies (wonen, verblijfsrecreatie) liggen op meer dan 500 meter in buurtschap Griete. Bij het fokken en houden van varkens dient in een reguliere situatie (woonwijk) een planologische onderzoeksafstand van minimaal 200 meter in acht genomen te worden, volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfswoning ligt op ruim 110 meter van de nieuwe stal. Agrarische bedrijfswoningen worden niet beschermd tegen de eigen agrarische activiteiten, maar wel tegen de activiteiten van de burens. Een agrarische omgeving wordt dan wel beschouwd als een gemengde omgeving, waarin de afstand met één stap mag worden verkleind. Dat betekent dat rekening gehouden dient te worden met een afstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Milieuzonering is geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Kader	Wet geluidhinder, Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het geluidbeleid.

De omzetting van de woonbestemming naar een agrarische bestemming leidt niet tot een geluidgevoelige functie. De bestaande woning wordt bedrijfswoning. De nieuw te bouwen stal is niet geluidgevoelig. Geluid van omliggende wegen, spoorwegen of industrie zijn derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling. Geluid vormt geen belemmering.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader	Wet luchtkwaliteit, Besluit NIBM
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Uitvoering draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering luchtkwaliteit.

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteiteisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid (inrichtingen, buisleidingen, vervoer gevaarlijke stoffen), circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen, beleidsvisie externe veiligheid gemeente Terneuzen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit de Risicokaart in de Atlas Leefomgeving blijkt dat er geen risicovolle activiteiten in de ruime omgeving van het plangebied zijn, met uitzondering van de vaarroute over de Westerschelde op een afstand van minimaal 300 meter. Het plaatsgebonden risico van deze vaarroute valt niet over het plangebied. Omdat als gevolg van het plan er geen sprake is van een grotere groep mensen in het plangebied, neemt het groepsrisico ook niet toe. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een mengvorm.

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begripsbepalingen zijn zoveel mogelijk overgenomen uit het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij de definities uit het facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen integraal in de begrippenlijst zijn verwerkt.

Hoofdbestemming Agrarisch (hoofdstuk 2)

De bestemming Agrarisch is overgenomen uit het moederplan. Het bouwvlak is aan de voorzijde en aan de zijkante min of meer gelijk aan het bouwvlak in de vigerende bestemming Wonen, maar is naar achteren toe verlengd om enige flexibiliteit naar de toekomst te houden. De niet relevante verwijzingen naar specifieke functieaanduidingen zijn in de regels weggelaten. Ook de wijzigingsbevoegdheden zijn weggelaten, omdat die weinig functie meer hebben bij de overgang naar de Omgevingswet.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 5 bevat de algemene bouwregels, artikel 6 de algemene gebruiksregels en artikel 8 de algemene afwijkingsregels die onverkort zijn overgenomen uit het moederplan. In artikel 7 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen, in dit geval alleen de vrijwaringszone-dijk. Artikel 10 omvat overige regels, waarin ook de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen zijn verwerkt.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Buitengebied, Eendragtweg 8 (Zaamslag)'.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat de mogelijkheid wordt geboden om stalruimte te realiseren, is er sprake van een bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het plangebied is in eigendom van een particuliere investeerder. Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. De provincie Zeeland heeft in haar vooroverlegreactie gevraagd om een quick scan flora en fauna voordat de wagenschuur gesloopt kan worden en een verduidelijking en actualisering van de stikstofberekening. Deze beide verzoeken zijn verwerkt in de bijlagen 3 en 4.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.