

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, LANGEWEG 26 (SLUISKIL)





BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, LANGEWEG 26 (SLUISKIL) GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	02 - 07 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.BPBG89-VG01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historische context	5
2.2	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1.	Verplaatsing deel bestemmingsvlak in combinatie met kleinschalige uitbreiding en afronding bestaand bedrijf	7
3.2.	Landschappelijke inpassing	9
3.3.	Keuze bestemmingsplan, met inachtneming randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid	11
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Bedrijven en milieuzonering	24
5.3	Bodemkwaliteit	25
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Geluid	32
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Natuurwetgeving	34
5.9	Verkeer en parkeren	36
5.10	Water	37
5.11	Vormvrije mer	42
6.	Juridische aspecten	43
6.1	Verbeelding	43
6.2	Planregels	43
6.3	Toelichting op de bestemmingen	43
7.	Uitvoerbaarheid	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Quick scan archeologie
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 5: Stikstofberekening
- Bijlage 6: Antwoordnota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om het bedrijfsperceel van het vlasteelt- en bewerkingsbedrijf aan de Langeweg 26 in Sluiskil uit te breiden. Op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid is een eenmalige uitbreiding als afronding van het terrein met maximaal 20% toegestaan. Door een vormverandering van het huidige bedrijfsperceel ter plaatse van het beschermde dijkprofiel, is tevens extra benutbare ruimte voor het bedrijf te realiseren.

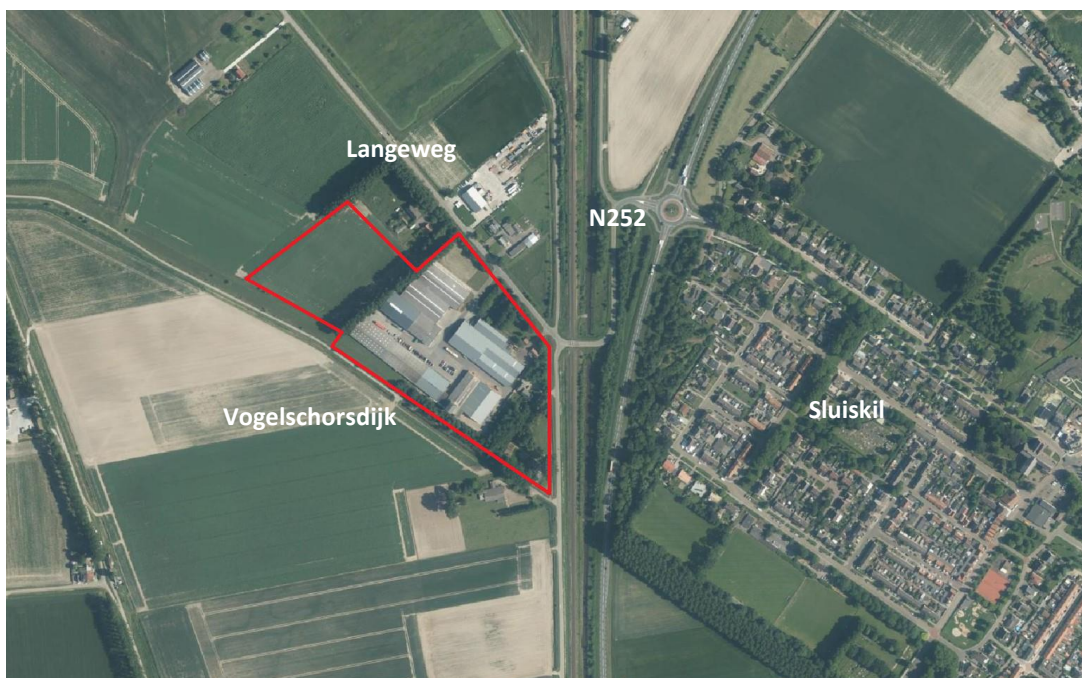
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen heeft aangegeven een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Terneuzen op circa 150 meter ten westen van de kern Sluiskil. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie R, met de perceelnummers 3390, 1458, 1459, 1054, 1122, 3404 en 3405 en kent een totale oppervlakte van circa 70.680 m².

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Langeweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn, een watergang en de N252. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Vogelschorsdijk en aan de westzijde door agrarische gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Ligging en begrenzing, plangebied rood omlijnd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 25 juni 2013. Daarnaast geldt voor deze percelen het facetbestemmingsplan “Parkeren Terneuzen”, vastgesteld op 7 februari 2019 en het facetbestemmingsplan “Wonen Terneuzen”, vastgesteld op 9 maart 2021.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het huidige bedrijfsperceel binnen het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – vlasteelt en -bewerking’. Het westelijke deel van het perceel kent de bestemming ‘Agrarisch’. Door het plangebied loopt een waterleiding, die is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Water – Waterleiding’. Tevens kent het gehele perceel de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie – 3’.

Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen

Met het facetbestemmingsplan “Parkeren Terneuzen” is voor het gehele gemeentelijke grondgebied regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen

Het facetbestemmingsplan “Wonen Terneuzen” is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Sluiskil is ontstaan uit een dorpsgemeenschap genaamd 'Stroodorpe' en de Kanaalweg, dat destijds bestond uit een bebouwd lint. De dorpskern Sluiskil ligt op de plaats waar rond 1825/1826 het 'Axelsche Gat' werd afgesloten met de komst van het 'Kanaal van Gent naar Terneuzen'. Na de aanleg van een spoortracé van Terneuzen naar Sluiskil en van Sluiskil naar Zelzate hebben ontwikkelingen alleen nog aan de westzijde van het kanaal plaats gevonden. In het Nederlands-Belgisch traktaat van 20 juni 1960 werden opnieuw afspraken gemaakt ten aanzien van de verbreding en de verdieping van het kanaal. Een gedeelte van het dorp Sluiskil is hierbij 'in het kanaal gevallen'. In 1963 werden twee nieuwe sluizen in Terneuzen gegraven. Bij deze verbreding van het Kanaal van Gent naar Terneuzen in het begin van de jaren zestig van de twintigste eeuw werd het hart uit het dorp gehaald: ruim tweehonderd woningen, winkels, een kerk en een school moesten voor deze verbreding worden gesloopt.

Verschillende maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid hebben ervoor gezorgd dat Sluiskil uitgroeid is tot een dorpskern zoals deze nu te beleven valt.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Terneuzen op circa 150 meter ten westen van de kern Sluiskil. Het plangebied bestaat uit meerdere percelen met een totale oppervlakte van circa 70.680 m² aan de Langeweg 25-27 in Sluiskil.

Aan de Langeweg 25-27 is een bedrijf in vlasteelt en -bewerking gevestigd. Het bedrijf is ruim 125 jaar geleden opgericht en heeft verschillende schakels van de vlasproductieketen onder één dak. Het bedrijf beschikt momenteel over een bedrijfsbestemmingsvlak van circa 50.000 m², waarop circa 18.585 m² aan bedrijfsbebouwing staat. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf is aan alle zijden landschappelijk ingepast met bosschages en bomenrijen.

Het bedrijf is ontsloten op de Langeweg. Via de spoorwegovergang is een verbinding met de rotonde van de N252.

Aan de overzijde van de Langeweg is op nummer 24 een transportbedrijf gevestigd. Ten westen van het bedrijf in vlasteelt- en bewerking is een woning met schuren op het perceel Langeweg 23 aanwezig. Dit perceel wordt omgeven door groenstroken met populieren. Deze woning is in eigendom van het vlasteelt en -bewerkingsbedrijf. Achter deze woning liggen agrarische percelen die in gebruik zijn als akkerland. Aan de zuidzijde van het bedrijf ligt de historische Vogelschordijk, die deels beplant is met volwassen bomen. Aan de onderzijde van de dijk loopt een pad en ligt een watergang. In de hoek van de Vogelschordijk en Langeweg staat aan de zuidzijde van de watergang een agrarisch bedrijfsgebouw.



Bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

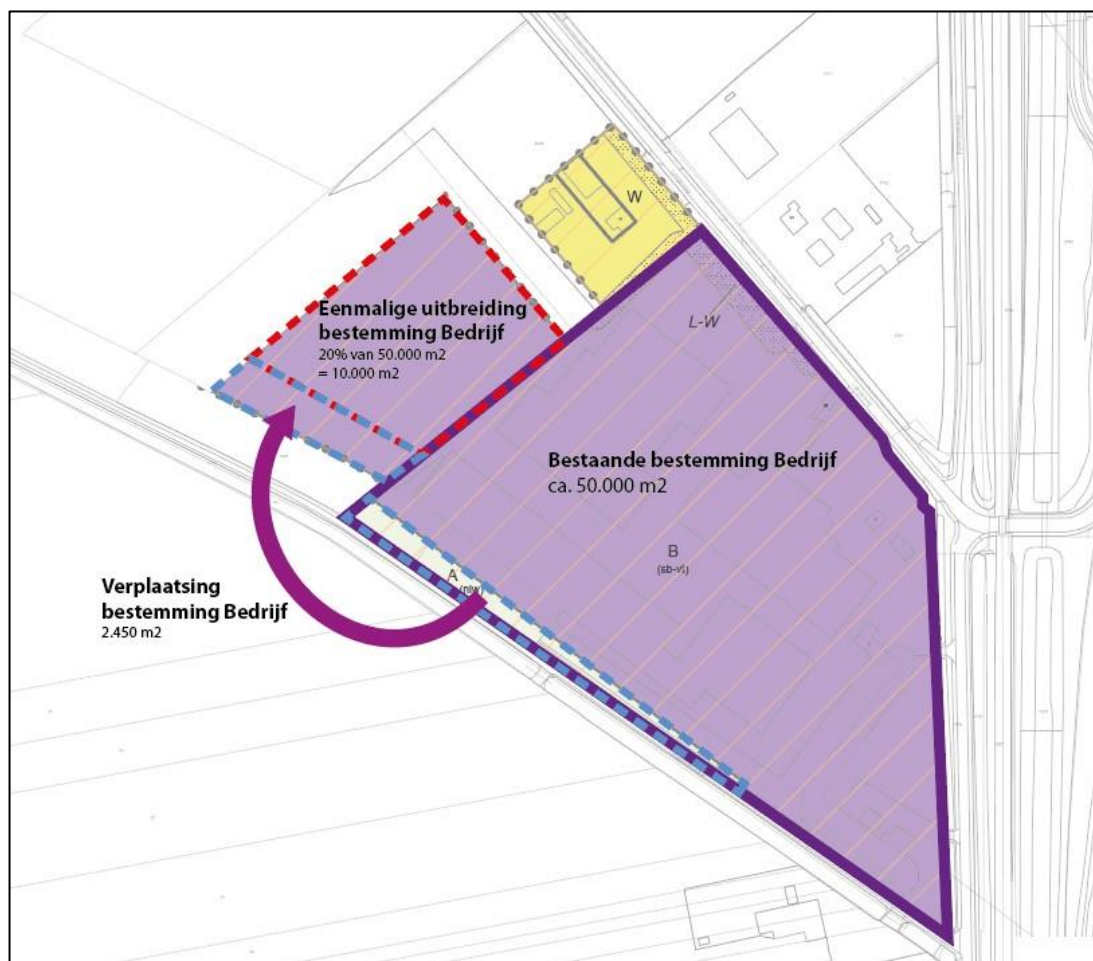
3.1. Verplaatsing deel bestemmingsvlak in combinatie met kleinschalige uitbreiding en afronding bestaand bedrijf

Het planvoornemen betreft de eenmalige kleinschalige uitbreiding en afronding van het bestaande vlasteelt – en bewerkingsbedrijf. Aan de westzijde wordt een uitbreiding van in totaal 12.450 m² gerealiseerd.

Deze uitbreiding bestaat enerzijds uit de eenmalige uitbreiding van 20% die volgens het gemeentelijke en provinciaal beleid als afronding van het terrein is toegestaan. Het huidige bedrijfsbestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 50.000 m². Een uitbreiding met 20% betekent een uitbreiding met een oppervlakte van circa 10.000 m².

Daarnaast wordt een deel van de huidige bedrijfsbestemming verplaatst van de zuidzijde naar de westzijde, door een vormverandering van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Momenteel ligt de bedrijfsbestemming aan de zuidzijde op de historische Vogelschordijk. Beoogd wordt om ter plaatse 2.450 m² bedrijfsbestemming te verplaatsen naar de westzijde. Hierdoor komt de totale oppervlakte van de bestemming Bedrijf aan de westzijde op 12.450 m² (eenmalige uitbreiding 20%: 10.000 m² + vormverandering bestemmingsvlak Bedrijf: 2.450 m² = 12.450 m²).

Ter plaatse van de Vogelschordijk wordt de bestemming gewijzigd naar een beter passende agrarische bestemming met de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'.



Het resterende deel van perceel behoudt de bestemming Agrarisch van het huidige bestemmingsplan Buitengebied. De activiteiten van het vlasteelt- en bewerkingsbedrijf zijn in de

basis agrarisch. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor landbouw en is jaarlijks beteeld geweest door de boerderij van het bedrijf. Zo staat het officieel ook geregistreerd in perceeladministratie van RVO. Mogelijk gaat het bedrijf het perceel gebruiken als proefveld om de vatbaarheid voor ziekten te onderzoeken.

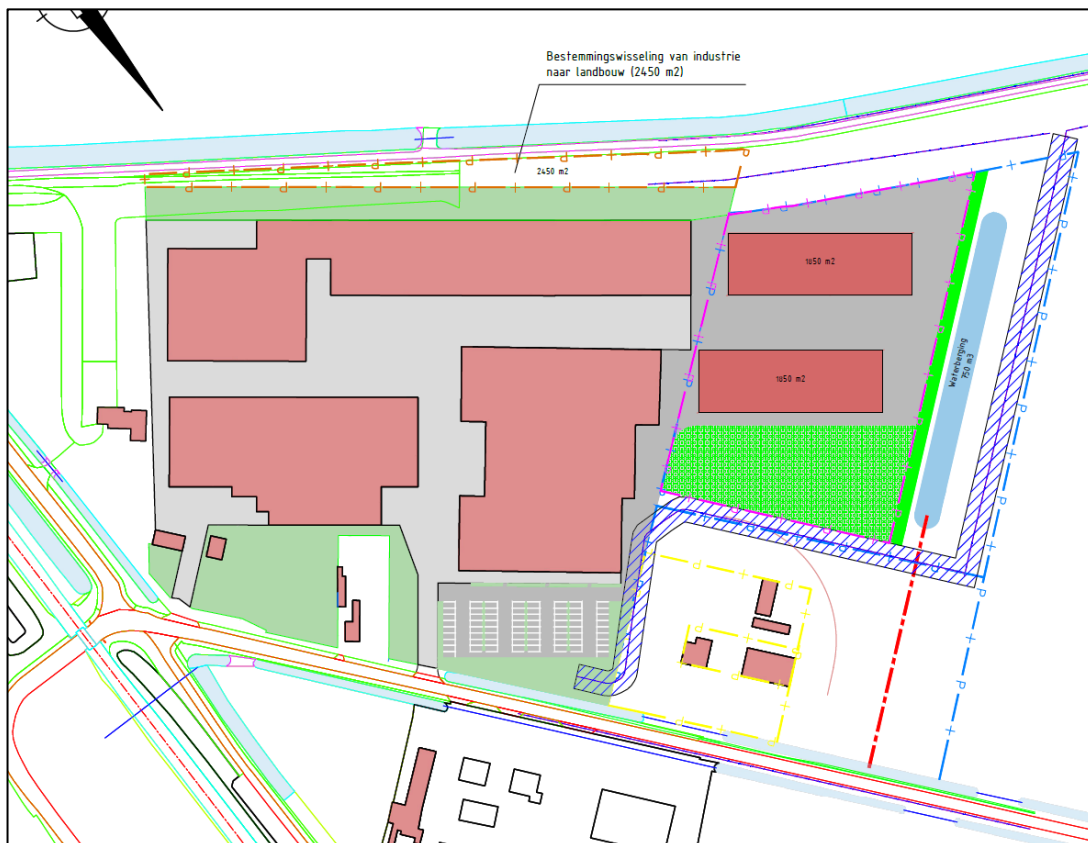
Het bedrijf beschikt ook over enkele eigen schapen en koeien, die gebruikt worden als “grasmaaiers”. Ook voor deze dieren en de bijbehorende landbouwadministratie is eigen agrarische grond noodzakelijk.

De bestaande woning Langeweg 23 (in eigendom bij het bedrijf) is eveneens bij het plangebied betrokken om de vereiste richtafstanden vanuit milieu op een juiste wijze vast te leggen. Ter plaatse blijft de vigerende woonbestemming gehandhaafd; ter plaatse vinden geen werkzaamheden c.q. wijzigingen plaats. De woning Langeweg 23 wordt in het kader van dit bestemmingsplan enkel voorzien van een bouwvlak rondom de bestaande woning, waardoor de vereiste richtstand juridisch-planologisch is vastgelegd.

Bebouwingsmogelijkheden

Met de uitbreiding en de afronding van het bedrijfsperceel worden ook de bebouwingsmogelijkheden met 20% vergroot. Momenteel is circa 18.500 m² aan bebouwing aanwezig op het perceel en toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan “Buitengebied”. De bebouwingsmogelijkheden worden met 20% verruimd tot 22.200 m².

De goothoogte wordt 9 meter en de bouwhoogte 13 meter. Deze hoogten zijn nodig voor een goede bedrijfsvoering. Er zijn reeds loodsen met deze hoogten aanwezig op het bestaande deel van het bedrijfsperceel. Het bedrijf werkt met vlasstro, dat volumineus is en licht van gewicht. Stapelen in de hoogte is daarom heel erg belangrijk om de ruimte efficiënt te kunnen benutten. Daarnaast zijn de vrachtauto’s, trekker en kipkar zijn veel hoger en breder als 10 jaar geleden. Voor het laden en lossen in de loodsen zijn hogere deuren nodig en meer ruimte om de kar schuin leeg te kiepen.



Opzet toekomstige situatie (zuiden boven)

3.2. Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling is voorzien van een robuust landschappelijk kader. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (opgenomen in de bijlage), die via een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch geborgd is. Daarnaast is het landschappelijk inpassingsplan tevens via een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is aangesloten bij de bestaande groenelementen rondom het bedrijf en de historisch binnendijk de Vogelschordijk, die in de provinciale Omgevingsverordening als “bestaande natuur” is aangewezen.

De keuze van de aan te planten beplanting is gebaseerd op de soorten van de lijst van passende inheemse soorten van Landschapsbeheer Zeeland. De in het landschappelijk inpassingsplan gekozen soorten worden volgens deze lijst passend geacht voor de inpassing van bedrijfspanden in het buitengebied van het poldergebied van Zeeuws-Vlaanderen.



Landschappelijke inpassing

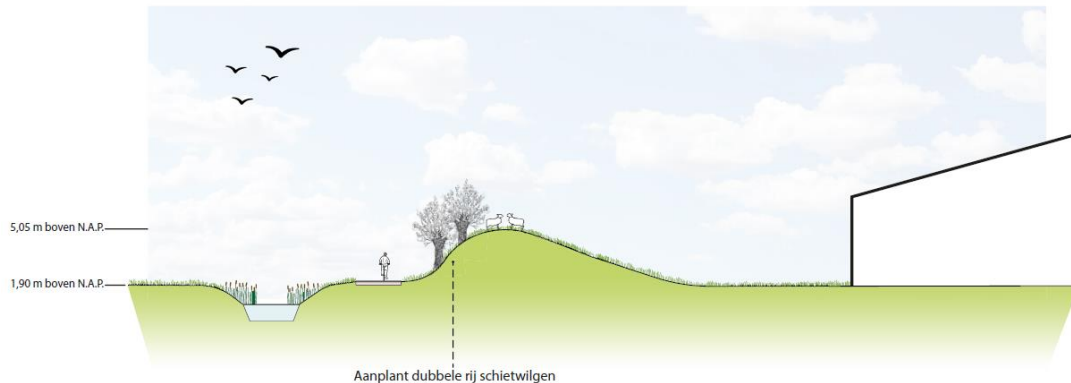
Vogelschordijk: aanplanten 95 knotbomen

Aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein ligt de Vogelschordijk. Aan de zuidzijde van deze binnendijk loopt een wandel/fietspad langs een watergang. Ter hoogte van het bedrijf is het gehele dijktaalud in eigendom van het bedrijf. Op een deel van de dijk staat beplanting. De dijk wordt begraasd door ca. 15 schapen van het bedrijf zelf.

Om het landschap verder te versterken zullen langs de Vogelschordijk, aan de kant van het fiets/voetpad ca. 95 knotbomen worden aanplant. Knotbomen langs een binnendijk zijn passend in het Zeeuws Vlaamse landschap, waar honderden kilometers met binnendijken met knotbomen voorkomen. Door de aanplant van de knotbomen wordt de route onder langs de dijk aantrekkelijker voor fietsers en voetgangers.

Door het aanplanten van de knotbomen worden de natuur- en landschapswaarden van de Vogelschordijk versterkt en wordt aangesloten bij de aanduiding “Bestaande natuur” uit de Omgevingsverordening van de provincie.

Als soort is gekozen voor schietwilgen (*Salix alba*).



Profieltekening - Landschappelijke inpassing zijde Vogelschordijk

Houtwallen westzijde behouden en aanvullen

Om de uitbreiding van het terrein aan de westzijde goed landschappelijk in te passen zal de bestaande bomenrij aan de noordwestzijde (rondom de woning Langeweg 23) behouden blijven. Daarnaast wordt deze houtwal aangevuld door de aanplant van een nieuwe houtwal van minimaal 10 meter breed langs de perceelsgrens. Op deze wijze wordt het nog open gedeelte tussen de bestaande houtwal en de Vogelschordijk ook ingeplant met een robuuste houtwal. Er ontstaat zo een duidelijke landschapskamer waar binnen het terrein van het bedrijf is ingepast.

Vanwege de ligging van een waterleiding van Evides langs de perceelsgrens is de keuze van de nieuwe beplanting afgestemd met de advieslijst met gewassen die toegestaan zijn op of bij de leidingen van de leidingbeheerder Evides.

Op basis van de advieslijst van Evides en de lijst van passende inheemse soorten van Landschapsbeheer Zeeland is de volgende keuze voor de toe te passen beplantingen gemaakt:

- 33 bomen: Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en boswilg (*Salix caprea*)
- Heesters: gewone vlier (*Sambucus nigra*), eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*)

Biodiversiteit

De gemengde houtwal is goed in te zetten om de biodiversiteit te verbeteren. De verschillende bomen, struiken en bloemen van de houtwal trekken allerlei dieren aan. Deze dieren kunnen van de haag eten of erin schuilen. De diverse struiksoorten zorgen met hun doorns, fraaie bloeiwijze en bessen voor een prima biotoop voor bijvoorbeeld zomertortels, kneuen en winterkoninkjes.

Zoekgebied waterberging

Tussen de gronden van de bedrijfsuitbreiding en de nieuw aan te planten houtwal aan de westzijde is het zoekgebied voor de waterberging, waar mogelijk een nieuwe watergang voor de watercompensatie kan worden ingepast, waardoor de totale breedte van de landschappelijk inpassing groter is. De waterberging zal in het vervolgtraject technisch en landschappelijk verder worden uitgewerkt, waarbij onderzocht zal worden hoe de inrichting van de waterberging een bijdrage kan leveren aan verbetering van de biodiversiteit.

Proefvelden vlaseelt

De overige gronden binnen de landschappelijke kamer behouden de bestemming Agrarisch en worden door het bedrijf gebruikt als kleinschalige proefvelden voor de vlaseelt. Op deze proefvelden kan bijvoorbeeld de ziekteresistentie van gewassen onderzocht worden.

Verduurzaming bedrijf

Op het bestaande terrein is het bedrijf al aan de slag met maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. De volgende maatregelen zijn in uitvoering:

1. Parking met doorgroeistenen
2. Laadpalen
3. Asbest vervangen door 3.500 zonnepanelen

3.3. Keuze bestemmingsplan, met inachtneming randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Voor de eenmalige uitbreiding van 20% zou de procedure van de wijzigingsbevoegdheid artikel 60.4 uit het bestemmingsplan “Buitengebied” gevolgd kunnen worden. Omdat in dit geval echter ook sprake is van een vormverandering/verplaatsing van het huidige bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ is gekozen voor de procedure van een bestemmingsplan. Wel dient er voldaan te worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan “Buitengebied”

In het bestemmingsplan “Buitengebied” is in artikel 60.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een eenmalige vergroting van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden, waarbij direct de toetsing aan deze voorwaarden is aangegeven:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel, Detailhandel - Horeca of Horeca, met inachtneming van het volgende:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf, Detailhandel, Detailhandel - Horeca of Horeca mag met ten hoogste 20 % worden vergroot;
Het betreft een bestaande bedrijfsbestemmingsvlak met een oppervlakte van 50.000 m². Het bestemmingsvlak wordt met 20% vergroot, dit is 10.000 m². Daarnaast is er sprake van een vormverandering van het bestemmingsvlak, waarbij een gedeelte van de bedrijfsbestemming, met een oppervlakte van 2.450 m², van de zuidzijde naar de westzijde wordt verplaatst.
- b. wijziging mag voor het te vergroten bestemmingsvlak slechts één maal worden toegepast;
Het betreft een eenmalige vergroting van het bestemmingsvlak.
- c. wijziging wordt slechts verleend indien noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
De uitbreiding is noodzakelijk vanwege de groeiende bedrijfsactiviteiten en centrale opslag van de grondstoffen.
- d. wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de automobiliteit;
Het betreft een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten waarbij er niet significant meer verkeersbewegingen zullen ontstaan.
- e. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
De Langeweg heeft een voldoende breed profiel om het verkeer op een veilige wijze af te wikkelen. Behalve het transportbedrijf Langeweg 24 zijn er geen andere percelen ontsloten op de Langeweg. De Langeweg heeft tevens een direct aansluiting op de rotonde N252, waardoor het verkeer van het bedrijf op een snelle en veilige wijze de hoofdwegenstructuur kan bereiken.
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van nabijgelegen gronden;
Het perceel waarop de uitbreiding is gesitueerd kent geen specifieke cultuurhistorische, landschaps- of natuurwaarden. Hierdoor is geen sprake van aantasting van deze waarden. De historische Vogelschordijk kent wel natuur- en landschapswaarden. Door de vormverandering van het huidige bedrijfsbestemmingsvlak wordt juist een deel van de bedrijfsbestemming op de historische Vogelschordijk gewijzigd naar ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘natuur- en landschapswaarde’. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor het behoud van dijken en het behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden;
- g. indien door de wijziging van een bestemmingsvlak Bedrijf de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend

indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

Er liggen geen gronden met de bestemming Natuur binnen een straal van 100 meter.

- h. ter plaatse wordt voorzien in een voldoende afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste 5 m;

Er is aan de westzijde voorzien in een nieuwe beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van streekeigen soorten van minimaal 10 meter breed. Daarnaast wordt de bestaande houtwal aan de noordwestzijde, rondom de woning Langeweg 23 behouden. Langs de Vogelschordijk worden ca. 95 knotbomen aangeplant. Naast een versterking van de landschappelijke en natuurwaarden zorgen deze knotbomen ook voor een meer aantrekkelijke route voor fietsers en wandelaars op het pad onderlangs de dijk.

- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De afstand tussen de uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bestaande woning Langeweg 23 bedraagt meer dan 50 meter (de minimaal aan te houden richtafstand vanuit milieu).

- j. de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar;
zie toetsing lid. i.

- k. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;

Voor de uitbreiding wordt voorzien in extra waterberging in de vorm van een nieuwe watergang op basis van de randvoorwaarden van het waterschap. In het kader van de watertoets is hiervoor schriftelijk advies gevraagd bij het waterschap.

- l. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van het erf;

Er wordt zorg gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst door te voorzien in een nieuwe beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van streekeigen soorten van minimaal 10 meter breed. Daarnaast wordt de bestaande houtwal aan de noordwestzijde, rondom de woning Langeweg 23 behouden.

Langs de Vogelschordijk worden ca. 95 knotbomen aangeplant. Naast een versterking van de landschappelijke en natuurwaarden zorgen deze knotbomen ook voor een meer aantrekkelijke route voor fietsers en wandelaars op het pad onderlangs de dijk.

Daarnaast wordt voorzien in voldoende waterberging en het opnemen van een beter passende bestemming voor een deel van de historische Vogelschordijk.

- m. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Er is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het planvoornemen betreft een uitbreiding van het bestaande vasteel en -bewerkingsbedrijf. Het bedrijfsperceel wordt netto met circa 10.000 m² (20%) uitgebreid en de bebouwingsmogelijkheden met 3.700 m² (eveneens 20%).

Formeel gezien moet de uitbreiding gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding voor het bestaande bedrijf (dat reeds 125 jaar bestaat) is noodzakelijk vanwege de groeiende bedrijfsactiviteiten en centrale opslag van de grondstoffen. De uitbreiding voorziet in de toekomstige behoefte van het bedrijf.

Het bedrijf heeft het bedrijfsperceel in eigendom. Een verhuizing naar een nieuwe locatie is daarom in redelijkheid geen optie voor de onderneming, noch ruimtelijk, noch financieel

Het optimaliseren en verduurzamen van het bestaande bedrijfsperceel leidt er juist toe dat er elders minder behoefte aan nieuwe bedrijventerrein ontstaat.

Aangezien het hier om een uitbreiding van een bestaand bedrijf gaat, zal de planologische toevoeging geen onaanvaardbare extra leegstand van bedrijventerrein elders in de gemeente Terneuzen en de regio tot gevolg heeft.

Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2020-2030

In het "Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2020-2030" is de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Zeeuws-Vlaanderen beschreven.

In hoofdstuk 5 is het plangebied concreet opgenomen:

Sluiskil, Langeweg

De locatie Langeweg Sluiskil betreft een kleinschalig bedrijventerrein. Het hier gevestigde bedrijf heeft al langere tijd een wens tot uitbreiding van de locatie. Het bedrijf onderzoekt de haalbaarheid van de gewenste uitbreiding. Conclusie: uitbreidingswens

Uit de Confrontatie in vraag en aanbod regio in hoofdstuk 6 blijkt een Uitbreidingsvraag juli 2022 t/m 2030 (WLO hoog) van 39 hectare aanwezig te zijn. In de bijbehorende tabel is de locatie Langeweg Sluiskil opgenomen met als oppervlakte "pm" opgenomen. Van de Bilt Sluiskil betreft een uitbreidingswens van dit bestaande bedrijf in het buitengebied. De concrete omvang van de gewenste uitbreiding is nog niet bekend.

Als bovenstaande uitbreidingswensen welke zijn opgenomen als pm van de gemeenten concreter worden zal het bedrijventerreinenprogramma op dat moment worden geactualiseerd en de uitbreidingswensen worden opgenomen in de confrontatiematrix.

Inmiddels blijkt de beoogde uitbreiding van het terrein aan de Langeweg Sluiskil 10.000 m² (1 hectare) te bedragen.

In hoofdstuk 7 zijn de opgaven beschreven:

Opgave 3: Ruimte creëren, daar waar de vraag is

Economie heeft een belangrijke invloed op de leefbaarheid. Daar waar werk is, wonen mensen. De meest actuele cijfers, per 1-7-2022, laten zien dat in de gemeente Hulst geen bedrijventerrein meer voorradig is en de voorraad bedrijventerrein in Terneuzen en Sluis sterk is afgenomen. Reeds nu kunnen gevestigde bedrijven niet langer worden voorzien van de gewenste ruimte voor uitbreiding en kan aan nieuwe vestigers (zowel van buiten de regio als bij bedrijfsverplaatsingen binnen de eigen gemeente) niet het gewenste bedrijventerrein qua omvang of qua locatie worden aangeboden. Dit stelt de regio voor een nieuwe opgave. Het gebrek aan aanbod dwingt ons om snel na te gaan denken over de toekomst. Een inventarisatie van vraag en aanbod in de hele regio over een langere periode lijkt een logische manier om dit te doen, naast een ruimtelijk onderzoek naar potentiële uitbreidingslocaties.

De overige uitbreidingen aan bedrijventerrein zijn vragen van reeds gevestigde bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben. Dit zijn afrondingen van kleinschalige bedrijventerreinen die ook direct door het bedrijf zelf worden ingevuld.

Gezien de hoge landschappelijke kwaliteiten van Zeeuws-Vlaanderen, en de waarde van deze kwaliteiten voor toerisme en een goed woonmilieu, is een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen belangrijk.

Conclusie

De uitbreiding voorziet in de toekomstige behoefte van het bedrijf. Daarnaast is bedrijventerrein aan de Langeweg Sluiskil met zijn uitbreidingswens concreet opgenomen in het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2020-2030. Het planvoornemen is in lijn met het regionale programma. Gezien het voorstaande is in voldoende aangetoond dat het planvoornemen past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking; er is behoefte aan de ontwikkeling.

Conclusie

De uitbreiding van Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. 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.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
 - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
 - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt
 - Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
 - Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
 - Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
 - Herstel van biodiversiteit
 - Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling

3. Een duurzame en innovatieve economie
 - Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
 - Sluiten van kringlopen
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland
 - Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
 - Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 12^e wijziging

Op 29 juni 2023 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 12^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Artikel 2.3 Bedrijven

In artikel 2.3 lid 4 is de volgende regeling opgenomen voor de uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen:

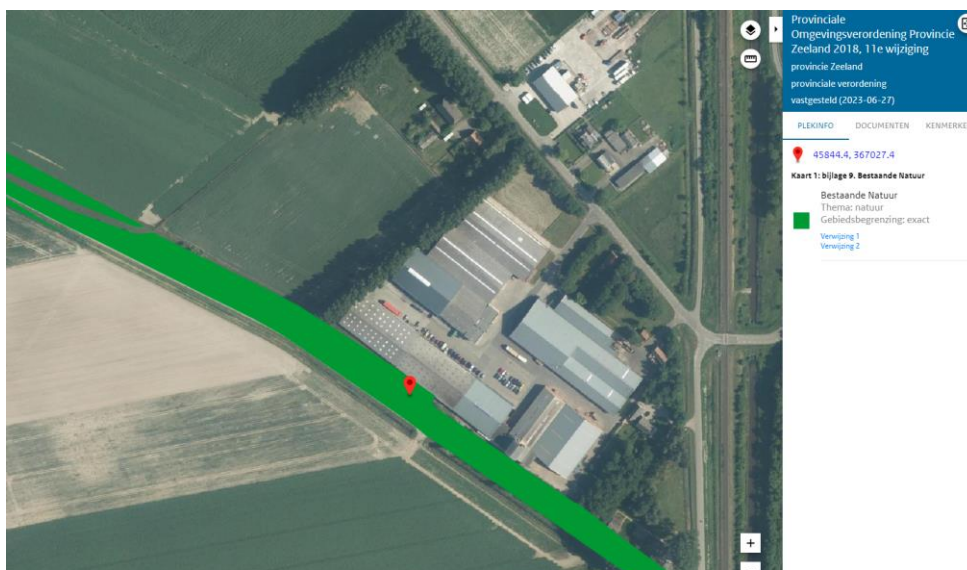
In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een eenmalige beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van een uitbreiding van een bestaand kleinschalig bedrijventerrein met maximaal 20%. Door de landschappelijke inpassing rondom de uitbreiding en de verplaatsing van de huidige bedrijfsbestemming van een deel van de bestaande historische Vogelschordijk naar ‘Agrarisch’, verbetert de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar. In paragraaf 3.2. is de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

Artikel 2.23 Bestaande Natuur

De Vogelschordijk is een voormalige binnendijk zonder waterkerende functie. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is de Vogelschordijk aangewezen als Bestaande Natuur (artikel 2.23). Gebieden die zijn aangeduid als Bestaande Natuur mogen niet significant worden aangetast. Ook mag een bestemmingswijziging niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland.



Uitsnede Omgevingsverordening Zeeland 2018, Bestaande Natuur

Toetsing

Momenteel valt het gedeelte van de Vogelschordijk ter hoogte van het bedrijfsp perceel binnen de bestemming 'Bedrijf'. Door onderhavig planvoornemen wordt een deel van de bedrijfsbestemming (ca. 2.450 m²) op de Vogelschordijk verplaatst naar de westzijde van het gebied, in aansluiting op de uitbreiding. Dit vrijkomende gedeelte van de Vogelschordijk krijgt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Op deze wijze doet de nieuwe bestemming meer recht aan de natuur- en landschapswaarden van de Vogelschordijk.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsp perceel vindt plaats buiten de zone van de Vogelschordijk, zodat hier geen aantasting van de Bestaande Natuur plaats vindt.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.

Toetsing

Het plangebied ligt in een gebied dat onder 'open polderlandschap (klei)' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor het plangebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeeld in verschillende gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'.



Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen, plangebied rood omlijnd

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Landbouw'. Het buitengebied van de gemeente Terneuzen bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. 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 Dragers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan.

Het planvoornemen betreft het uitbreiden van een bestaand bedrijf binnen de provinciale en gemeentelijke kaders. Het bedrijf heeft vanwege de vlaseelt een relatie met het omliggende agrarisch gebied. De uitbreiding staat de ontwikkeling van de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving niet in de weg. Het planvoornemen sluit aan bij het beleid uit de Structuurvisie 2025.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het 'nieuwe' welstandsbeleid gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de Beleidsnota Welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal het welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor het planvoornemen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

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 voor archeologie verleend tot 100 m² voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Toetsingscriteria

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de Geomorfologische en Geologische kaart van Nederland.

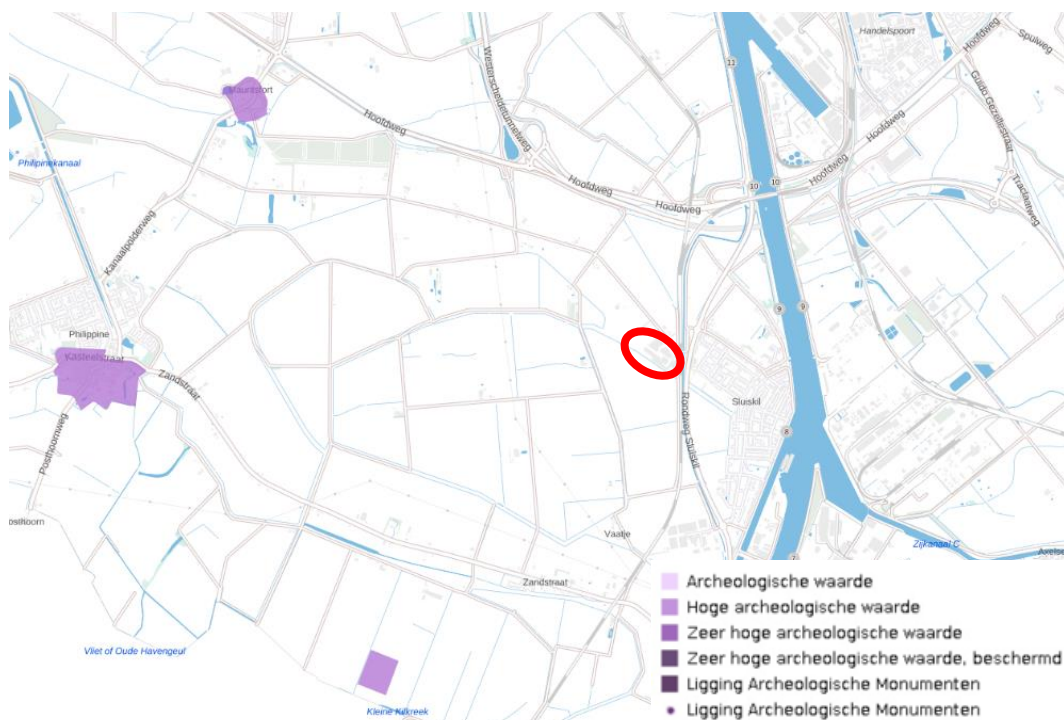
- Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. Dit is de landelijke database waarin alle (recent uitgevoerde) archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
 4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
 5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende bodemlagen:
 - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingskaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied globaal rood omlijnd

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een lage verwachtingswaarde.



Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal rood omlijnd

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische quickscan uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de directe omgeving van het plangebied. Er zijn in de omgeving geen archeologische monumenten bekend. Wel zijn er enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in een straal van 1 kilometer ten opzichte van het plangebied.

Zaakidentificatie	Afstand	Soort onderzoek	Omschrijving
4568760100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	BO door Edufact Advied in Erfgoed in 2017	Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingenkaart. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en DansArchaeology.
4040988100	Circa 360m ten westen van het plangebied	BO door Artefact! In 2017	De onderzoekslocatie betreft een tracé heeft een lengte van circa 10 km. Het tracé snijdt meerdere bestemmingsplannen. Op basis van de opgestelde archeologische verwachting in het bureauonderzoek wordt vervolgonderzoek noodzakelijke geacht.
5320188100	Circa 260 m ten O van het plangebied	BO door Archeologisch Onderzoek Leiden BV in 2022	Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en Data Station Archaeology.
2026574100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen	IVO-o door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 1997	Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en Data Station Archaeology
2434360100	Binnen de grenzen van gemeente Terneuzen		Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland heeft in 2014 een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Er zijn geen verdere gegevens bekend in Archis en Data Station Archaeology

Tabel 1: Overzicht van Archismeldingen binnen een straal van 500 meter rond het plangebied.

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Dhr. Hans Jongepier, adviseur archeologie bij Erfgoed Zeeland heeft op 16 augustus 2023 per mail laten weten dat in het archief van Erfgoed Zeeland geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt op kreekafzettingen van Duinkerke IIIb. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht bij bodemverstoringen.





Globale ligging van het plangebied op een uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen). Plangebied globaal rood omlijnd

6. Vrijstellingenkaart

Uit de 'vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017' blijkt dat voor het plangebied een vrijstellingsdiepte tot 4 m –mv geldt.



Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen, plangebied rood omlijnd

Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, geen aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Zodoende kan geconcludeerd worden dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht, waardoor een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geen onderdeel uitmaakt van de regels en/of verbeelding van dit bestemmingsplan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de

voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

Toetsing

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied.

Het bestaande vlasbedrijf valt volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (en het huidige bestemmingsplan "Buitengebied") in milieucategorie 3.2. met een maximale richtafstand tot woningen van 100 meter bij een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Deze maximale richtafstand is onderverdeeld in richtafstanden voor 'geur' (10 meter), 'stof' (50 meter) en 'geluid' (100 meter).

Indien sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap verlaagd worden. De richtafstand zou in dat geval naar 50 meter teruggebracht kunnen worden. Gezien de aanwezigheid van het bestaande vlasbedrijf, de andere bedrijven (transportbedrijf Langeweg 24 en agrarisch bedrijfsloods in de hoek Langeweg/Vogelschordijk) in de omgeving, de spoorlijn en de N252 aan de oostzijde, is het aanwijzen van het plangebied als een 'gemengd gebied' te motiveren.

De bestaande woning Langeweg 23 is de enige woning tussen de bedrijven rondom de Langeweg. Deze woning is in eigendom van het vlasteelt en -bewerkingsbedrijf. Er dient een richtstand van minimaal 50 meter tussen de woning en de beoogde uitbreiding aangehouden te worden. De richtafstand van 50 meter tussen de bestaande woning en de beoogde uitbreiding is haalbaar, zeker gezien de ligging van de waterleiding.

In dit bestemmingsplan is een bouwvlak rondom de bestaande woning opgenomen, om te waarborgen dat de richtafstand van minimaal 50 meter tussen de uitbreiding van het bedrijf en de bestaande woning planologisch gewaarborgd is

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn.

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 niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Toetsing

Voor gehele perceel 3390 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM23322, 26 september 2023). Het plangebied voor het bestemmingsplan is uiteindelijk kleiner geworden dan het in het bodemonderzoek onderzochte gebied. De voormalige stortplaats in

de noordwesthoek van het perceel is hierdoor buiten het plangebied van het bestemmingsplan komen te liggen.

Uit het verkennend bodemonderzoek komen de volgende conclusies:

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

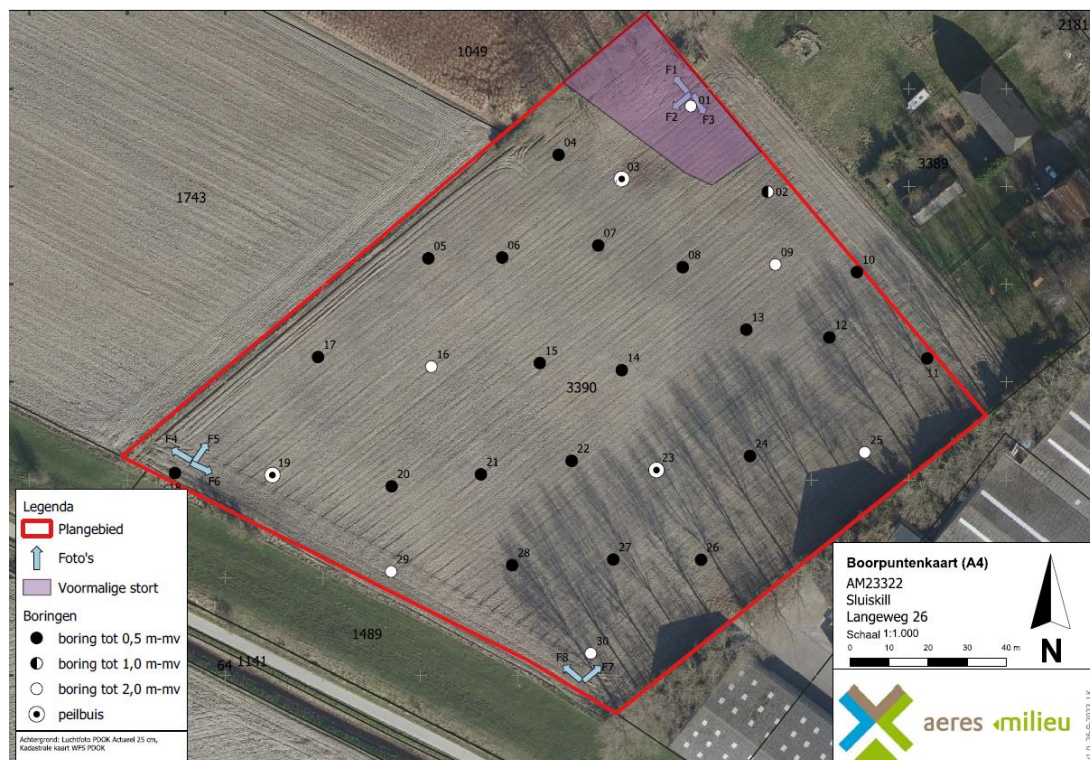
In het opgeboorde bodemmateriaal zijn ter plaatse van boring 01 zintuiglijke bijmengingen met baksteen, beton en kooldeeltjes waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de deklaag van de voormalige stort sterk verhoogd is met nikkel, polychloorbifenylen (PCB) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De voormalige stort is verder niet onderzocht in het kader van dit onderzoek.

Verder is de locatie licht verhoogd met PCB, PAK, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, lood, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met PCB. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met molybdeen.

Noordelijk op de locatie is een voormalige stort aangetroffen. Deze stort heeft een oppervlakte van circa 1.000 m² op de onderzoekslocatie. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel ter plaatse van de voormalige stort een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Voor de overige gedeelte van de locatie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

De locatie van de voormalige stort valt buiten het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing en behoudt de bestemming agrarisch.



Uitsnede boorpuntenkaart bodemonderzoek (onderzocht perceel rood omlijnd, het uiteindelijke plangebied van het bestemmingsplan is kleiner dan het onderzochte gebied, waarbij de stortplaats buiten het plangebied van bestemmingsplan ligt)

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein

plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De voormalige stort in de noordwesthoek van perceel 3390 valt buiten het plangebied van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Handreiking landschap

De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeenten Sluis en Hulst de “Handreiking Landschap Provincie Zeeland” opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

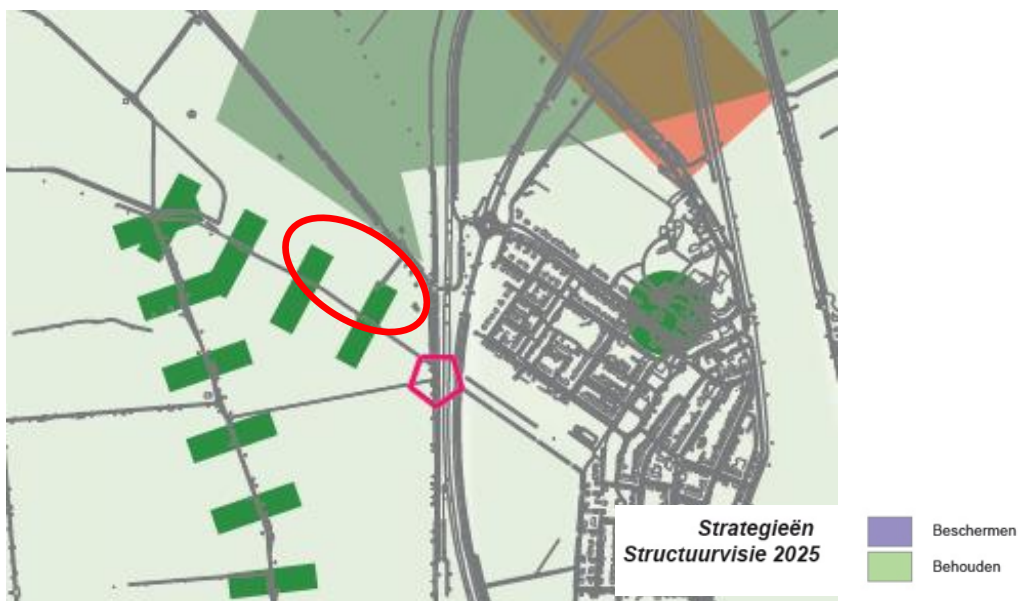
1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden. Deze strategie komt in Terneuzen in de praktijk niet voor;
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk;
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: ‘behoud’, ‘behoud door ontwikkeling’ en ‘vernieuwing mogelijk’. In onderstaande figuren is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

Behoud: De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden. Hierbij geldt een tevredenheid over het huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft daar geen negatieve invloed op. Het plangebied valt in de Strategieën van de structuurvisie 2025 in het gebied wat moet worden behouden. In het gebied 'behouden' is men tevreden over de huidige functie en kwaliteit. Daarbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, vanuit de gemeente zal er geen actieve benadering zijn.

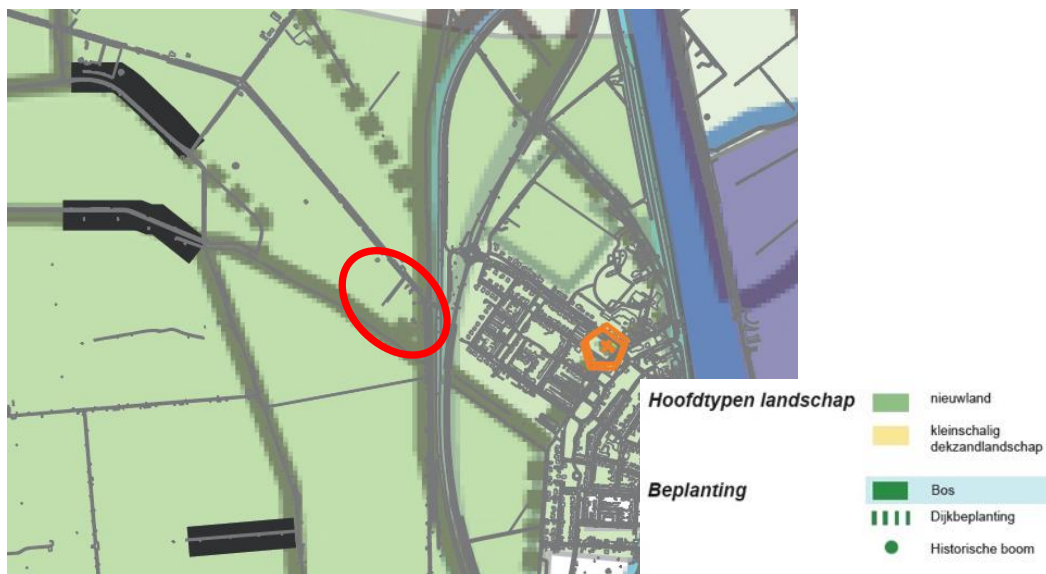
Het planvoornemen sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen 'behoud'. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast, waardoor het past binnen de bestaande structuur. De bestaande binnendijk met beplanting wordt versterkt door het opnemen van een beter passende bestemming op een deel van de Vogelschordijk.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud" (plangebied rood omcirkeld)

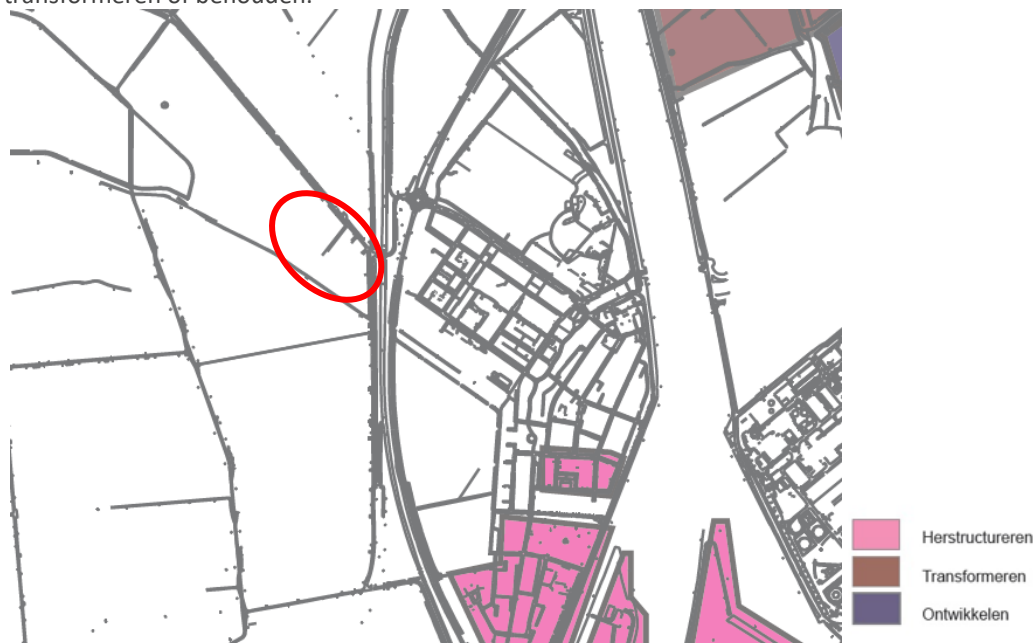
Behoud door ontwikkeling: Op de cultuurhistorische waardenkaart van Terneuzen, bevindt het plangebied zich op een kleinschalig deklandschap binnen de strategie "behouden".

De strategie 'Behoud door ontwikkeling' is opgenomen in de Structuurvisie Terneuzen 2025. Hier zijn kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Met het planvoornemen wordt het bestaande bedrijventerrein uitgebreid en landschappelijk ingepast, waardoor de structuur van de omgeving niet wordt aangetast.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "Behoud door ontwikkeling" (plangebied rood omcirkeld)

Vernieuwing mogelijk: De strategie voor de locatie is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.

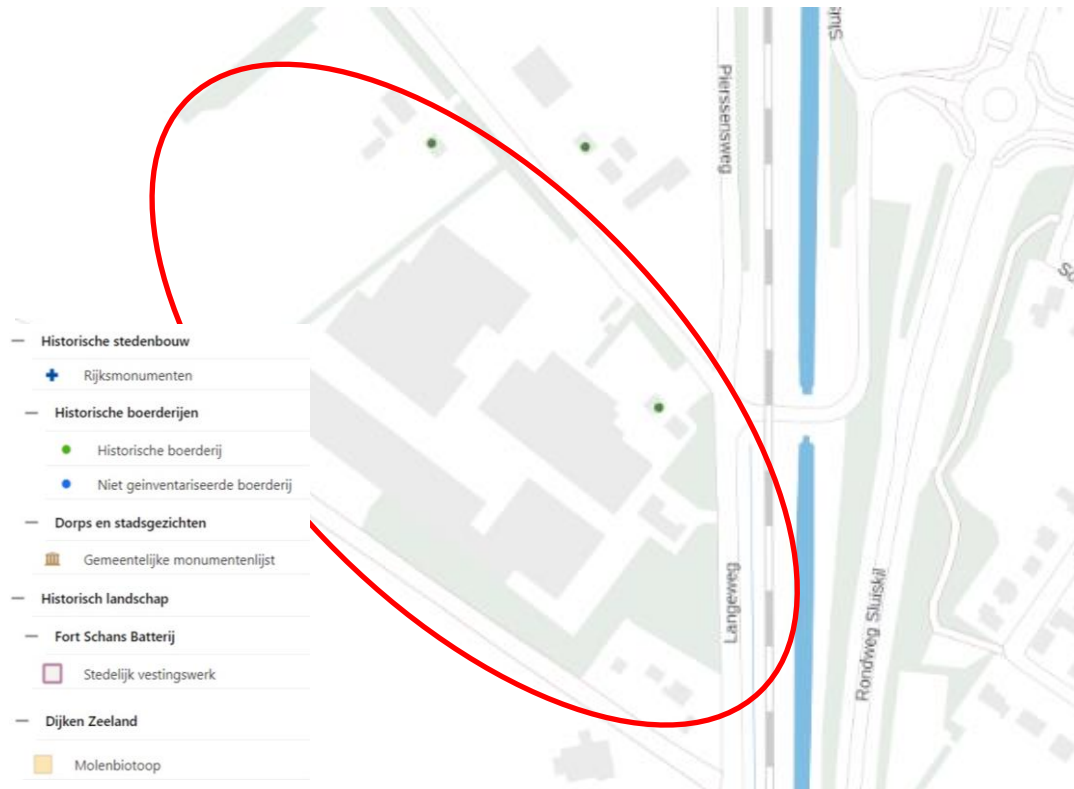


Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "Vernieuwing mogelijk" (plangebied rood omcirkeld)

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is al aangegeven dat het plangebied valt binnen de strategie 'behouden'. Binnen de strategie 'behouden' gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde, alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met een zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid. Binnen dit landschap zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk. Met het planvoornemen wordt het bestaande bedrijventerrein uitgebreid en landschappelijk ingepast, waardoor de structuur van de omgeving niet wordt aangetast.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.



Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) (plangebied rood omcirkeld)

Langs de Langeweg bevinden zich historische boerderijen op nummer 23, 24 en 26. Deze historische boerderijen blijven behouden. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast, waardoor het beeld van de historische boerderijen langs de Langeweg niet wordt aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

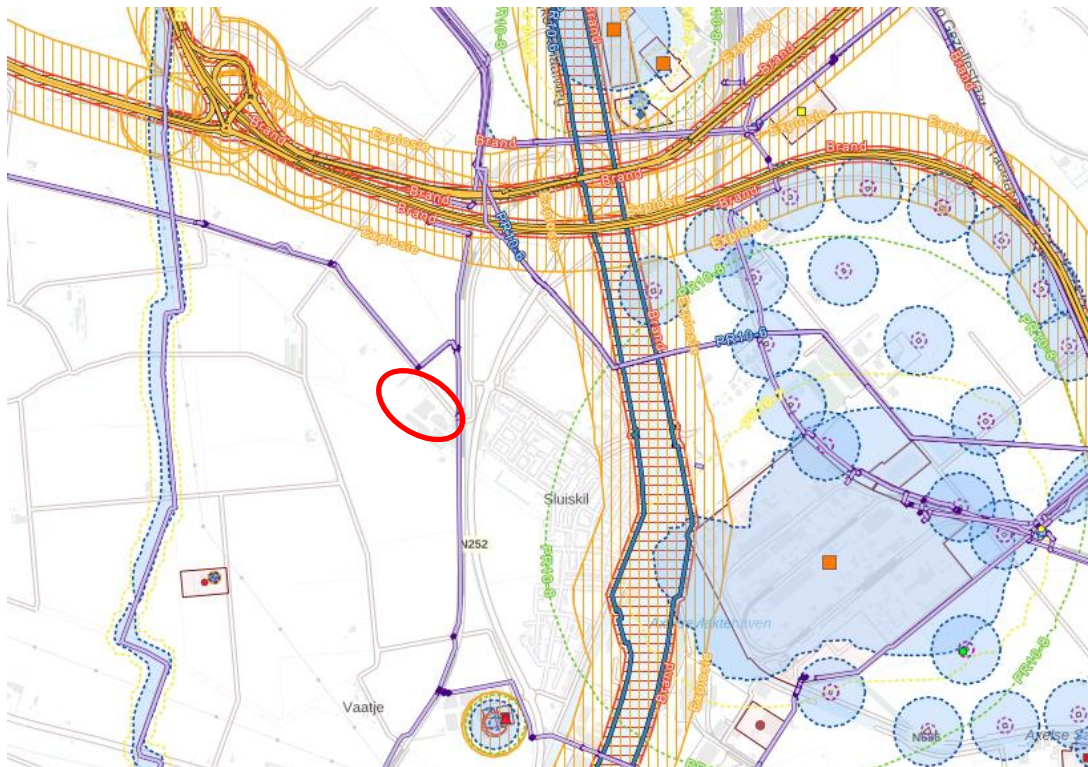
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

1. Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Toetsing

Het planvoornemen betreft het uitbreiden en van vorm veranderen van een bestaand bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt met 10.000 m² uitgebreid ten behoeve van nieuwe bedrijfsgebouwen. Er mag maximaal 3.700 m² extra bebouwing worden gerealiseerd. Aangezien het een bedrijventerrein betreft is sprake van beperkt kwetsbare objecten.



Uitsnede Atlas leefomgeving, veiligheid (plangebied rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Op een afstand van circa 1400 meter van het plangebied bevindt zich OQ Value BV (voorheen Oppeneer Sluiskil) aan de Mercuriusstraat 5. Op dit terrein zijn een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. Verder is er op hetzelfde terrein ook een vulpunt en bovengrondse tank voor propaan aanwezig. De grootste risicoafstand PR 10-6 bedraagt 120 meter. Ten aanzien van het groepsrisico is voor de inrichting een invloedsgebied van 150 meter opgenomen. Het plangebied ligt zowel buiten de 10-6-contour als het invloedsgebied.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van één bedrijf, te weten:

- Yara Sluiskil B.V. (invloedsgebied: 12.000 meter, afstand tot plangebied: Ca. 1.200 meter)

Het bedrijf Yara Sluiskil B.V. heeft een invloedsgebied in verband met de kans op toxisch incidentscenario. Vanwege de afstand van het plangebied tot de risicobron, de ligging van de gehele kern Sluiskil tussen het plangebied en de inrichting en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie zal geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico. Daarbij ligt het plangebied op geruime afstand van de PR 10-6 contour van deze risicobron.

Verder ligt het plangebied net binnen de 20 km zone van de kerncentrale Borssele. Dit is de zogenaamde schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijke invloed op onderhavig bestemmingsplan.

Transport per buisleidingen

Aan de noordkant liggen twee evenwijdig aan elkaar gelegen aardgasleidingen. Dat zijn de Z-551-03 (8 inch, 40 bar) en Z-551-08 (6 inch, 40 bar). Aan de oostzijde ligt één aardgasleiding. Dat is de Z-551-01 (12 inch, 40 bar). De dichtstbijzijnde leiding ligt op een afstand van circa 0 meter van het bestaande bedrijventerrein. De afstand tot de uitbreiding bedraagt circa 220 meter. Voor de buisleiding geldt een invloedsgebied van 170 meter (Z-551-01). Het plangebied is derhalve buiten het invloedsgebied van deze buisleiding gelegen.

Transport over de weg of spoor

In de omgeving van het plangebied is een traject van een spoorweg behorende bij het basisnet gelegen. Dit traject ligt ten oosten van het plangebied en is aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt voldaan (circa 240 meter tot uitbreiding bedrijventerrein). Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van ongevallen met brandbare gassen en giftige stoffen op deze transportroute.

Transport over water

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het Kanaal Gent Terneuzen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Dit kanaal kent geen plaatsgebonden risico contour (10-6 contour). Wel ligt het plangebied (gelet op de afstand tot het kanaal) binnen het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen op het kanaal.

Inventarisatie van de risicobronnen

Het plangebied mag binnen geen enkele 10-6 contour van eventuele risicobronnen liggen. Dit is een belangrijke voorwaarde om kwetsbare objecten mogelijk te maken. Aan de hand van de inventarisatie van de mogelijke risicobronnen blijkt dat het plangebied niet binnen een 10-6 contour van een risicobron ligt. Daarnaast verandert het groepsrisico niet significant door de planontwikkeling, waardoor verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Uit de inventarisatie van de risicobronnen blijkt dat ongevallen met brandbare gassen (spoorlijn) en giftige stoffen (Yara Sluiskil, spoorlijn en Kanaal Gent – Terneuzen) de maatgevende scenario's zijn voor het plangebied. Ruimtelijke maatregelen zijn met name te nemen tegen ongevallen met brandbare gassen op de spoorlijn. Ongevallen met brandbare gassen kunnen leiden tot een BLEVE. Dit is het explosief vrijkomen van brandbaar gas in een grote vuurbal.

Het plangebied ligt buiten de zone waarin bij een BLEVE sprake is van grote schade en veel slachtoffers. Maatregelen zoals het nemen van meer afstand zijn daarmee niet noodzakelijk. Gelet op de beschikbare vluchttijd bij een dreigende BLEVE als gevolg van een brandende ketelwagon, adviseert de Veiligheidsregio Zeeland om ervoor te zorgen dat het plangebied ontvlucht kan worden in de richting van het spoor vandaan (in westelijke richting over de Langeweg). Indien het plangebied ontruimd moet worden als gevolg van een dreigende explosie op het spoor biedt dit werknemers een vluchtroute van de risicobron vandaan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. De toevoeging van beperkt kwetsbare objecten in de vorm van bedrijfsgebouwen leidt, gelet op de afstand en de tussenliggende functies, niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dus niet aan de orde.

Conclusie

Het advies van de veiligheidsregio, om ervoor te zorgen dat het plangebied ontvlucht kan worden in westelijke richting, wordt opgevolgd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Wettelijk kader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt,

dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Toetsing

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regelingen niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing

De uitbreiding van het bedrijfsperceel met 10.000 m² zal gepaard gaan met extra (vracht)verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze verkeersbewegingen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit dient een berekening te worden uitgevoerd met de NIBM-tool.

Gezien de ligging van het plangebied in Sluiskil van de gemeente Terneuzen wordt voor het planvoornemen uitgegaan van de cijfers voor 'Buitengebied – weinig stedelijk'. Onderhavig planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein, waardoor aansluiting is gezocht bij de kengetallen voor bedrijven. In de CROW-publicatie zijn kengetallen opgenomen voor 'Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Hiervoor geldt een maximale verkeersgeneratie van 5,7 mvt/etmaal per 100 m² BVO. Uitgaande van deze kengetallen bedraagt de maximale bijkomende verkeersgeneratie 210,9 mvt/etmaal. De CROW-publicatie, conform tabel A8 uit de CROW, gaat uit van een aandeel vrachtverkeer van 20,5% (distributieterrein).

Uit de NIBM-tool komt de volgende berekening. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		211
Aandeel vrachtverkeer		20,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,57
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse minder dan 8 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse minder dan 14 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. De provincies hebben de bevoegdheid om bijzonder provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan Natuurwetgeving

Voor het plangebied is een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM23322, 31 juli 2023). Hieruit komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Natura 2000

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Nederland

De bouw en het gebruik van de bedrijfsgebouwen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemene vogels

In de akkervegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door

de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zeeland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie).

Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekenoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022.2)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van de Aerijs Calculator (bijlage 4, Ordito BV, 19 juli 2023). Deze berekening moet aantonen dat nieuwe situaties niet leiden tot een te hoge waarde. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Het planvoornemen betreft de eenmalige kleinschalige uitbreiding en afronding van het bestaande vlasteelt – en bewerkingsbedrijf. Het bedrijfsperceel wordt netto met circa 10.000 m² (20%) uitgebreid en de bebouwingsmogelijkheden met 3.700 m² (eveneens 20%).

Verkeersintensiteiten

Gezien de ligging van het plangebied in Sluiskil van de gemeente Terneuzen wordt voor de uitbreiding uitgegaan van de cijfers voor ‘Buitengebied – weinig stedelijk’. Onderhavig planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein, waardoor aansluiting is gezocht bij de kengetallen voor bedrijven. In de CROW-publicatie zijn kengetallen opgenomen voor ‘Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)’. Hiervoor geldt een maximale verkeersgeneratie van 5,7 mvt/etmaal per 100 m² BVO. Uitgaande van deze kengetallen bedraagt de maximale bijkomende verkeersgeneratie 210,9 mvt/etmaal. De CROW-publicatie, conform tabel A8 uit de CROW, gaat uit van een aandeel vrachtverkeer van 20,5% (distributieterrein).

Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via de Langeweg (60 km/uur). De Langeweg heeft een voldoende breed profiel om het verkeer op een veilige wijze af te wikkelen. Behalve het transportbedrijf Langeweg 24 zijn er geen andere percelen ontsloten op de Langeweg. De Langeweg heeft tevens een direct aansluiting op de rotonde N252, waardoor het verkeer van het bedrijf op een snelle en veilige wijze de hoofdwegenstructuur kan bereiken.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de “Parkeernota 2023-2033” van de gemeente Terneuzen. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein (Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)) geldt een parkeernorm van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

De toename van de bebouwing bedraagt maximaal 3.700 m². Dit betekent dat er 39 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de uitbreiding. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Wettelijk kader en beleid

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder.

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen drie nieuwe verordeningen op het gebied van water- en rioolbeheer vastgesteld die vanaf 1 januari 2022 in werking treden. Dit om voor te bereiden op klimaatverandering en in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren. De drie vastgestelde verordeningen zijn:

- Verordening rioolaansluiting en eenmalig aansluitrecht
- Verordening afvoer hemel- en grondwater
- Verordening waterbergingsfonds

Verordening rioolaansluiting en eenmalig aansluitrecht

De meeste gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk riool. In deze verordening is vastgelegd wie eigenaar is van welk deel van het riool. Dit is met name van belang bij verstoppingen. Ook biedt deze verordening de basis voor het verrekenen van aansluitkosten.

Verordening afvoer hemel- en grondwater

Door duurzaam om te gaan met regenwater wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan klimaatdoelstellingen. Met deze verordening kan in aangewezen gebieden verboden worden dat men regenwater in het vuilwaterriool loost. Deze verplichting gaat voornamelijk alleen gelden in het buitengebied. Daar is voldoende ruimte om het regenwater op eigen terrein te bergen of te laten infiltreren. In de toekomst kan deze verplichting ook in andere gebieden gaan gelden.

Nieuwbouw

De Verordening afvoer hemel- en grondwater heeft ook consequenties voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt verlangd dat zoveel mogelijk water op eigen terrein wordt verwerkt. Deze verordening verplicht dat men voorziet in een minimale waterberging. Het waterschap kan in aanvulling op de gemeentelijke eisen ook eisen stellen aan waterberging.

Verordening waterbergingsfonds

Het is zeer gewenst om een waterberging op eigen terrein te realiseren. Dit is echter niet altijd en overal mogelijk. Deze verordening biedt in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid om de verplichting tot het realiseren van een waterberging af te kopen, waardoor de gemeente de verplichting overneemt.

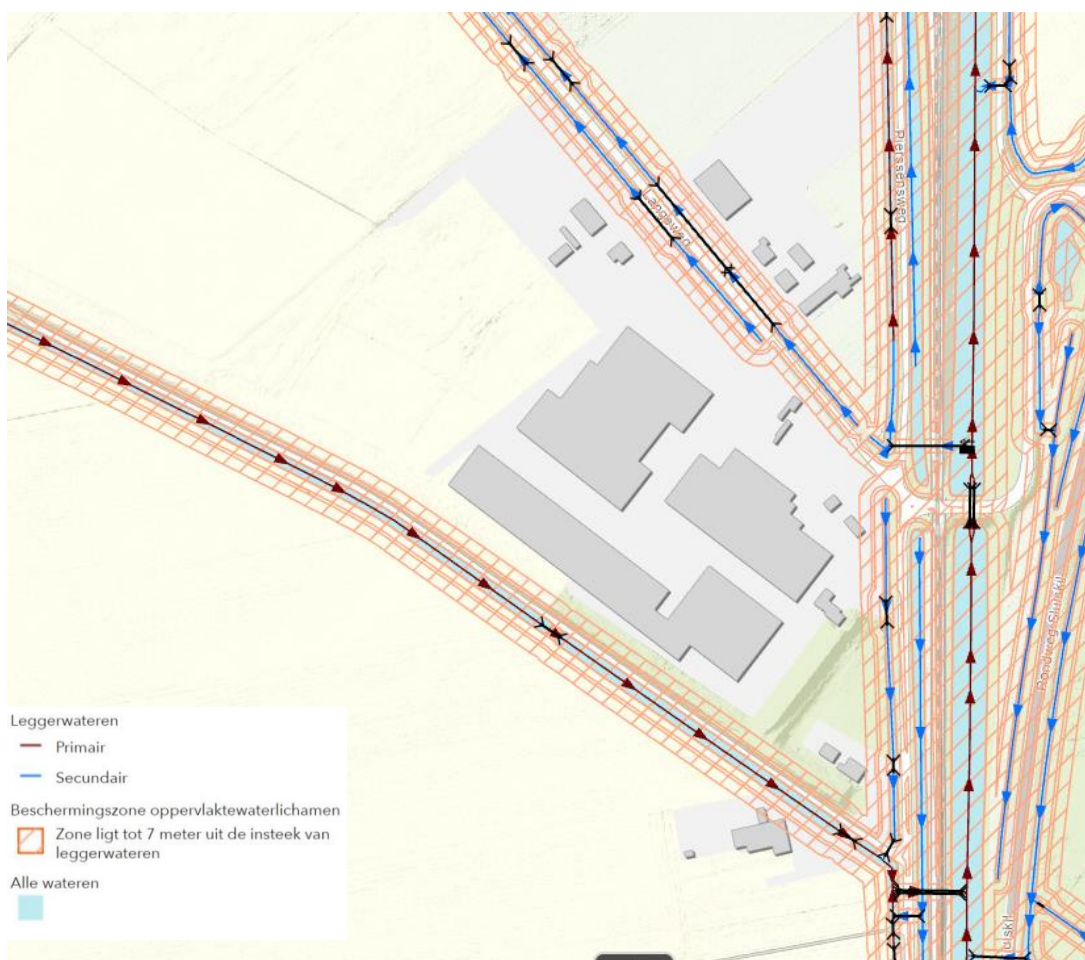
Huidige watersysteem

Waterkeringen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Binnen of nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Oppervlaktewaterlichamen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied lopen secundaire watergangen langs de Langeweg. Aan de zuidzijde loopt een primaire watergang langs de Vogelschordijk.



Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het waterschap Scheldestromen of de beoogde ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

De ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein bevindt zich buiten de beschermingszones van de watergangen. Wel zal er een nieuwe inrit vanaf de Langeweg worden aangebracht, die de watergang doorkruist met een nieuwe duiker.

Voor de opvang van het hemelwater afkomstig van de extra verharding wordt een waterbergingsvoorziening gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied. Gedacht wordt aan een nieuwe watergang aan de westzijde van het perceel of een waterbassin van 750 m³.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Binnen of nabij het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in	Vermeld de totale oppervlakken (in m ²) van:

maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.		huidige situatie	na realisatie	
	Dakoppervlak	0	Ca. 3.700 m2	1
	dichte bodemverharding	0	Ca. 6.300 m2	2
	doorlatende bodemverharding	0	Ca. 2.000 m2	3
	wateroppervlak	0	Ca. 750 m2	4
<i>Uitleg dakoppervlak na realisatie: het bedrijventerrein wordt met ca. 12.450 m² uitgebreid en van vorm veranderd, waarbinnen 3.700 m² aan bebouwing is toegestaan. Een deel van de uitbreiding met uitgevoerd met doorlatende bodemverharding (ca. 2.450 m²)</i> <i>De waterbergingsopgave wordt bepaald door het aantal m² verhard oppervlak dat op het oppervlaktewatersysteem (versneld) wordt afgevoerd. Indien de opgave wordt gerealiseerd in of in open verbinding met de naaste gelegen waterlopen geldt er een bergingsopgave van 75 mm/m² verhard oppervlak. De T=100 waterbergingshoogte is hierbij 0,70 m. Voor deze uitvoeringsvariant is een watervergunning benodigd. Er wordt uitgegaan van een toename van de verharding van circa. 10.000 m². Hiervoor is een bergingsopgave van 750 m³ noodzakelijk.</i> <i>Er wordt een waterbergingsvoorziening gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied met voldoende capaciteit om 750 m³ te bergen.</i> <i>Bij de realisatie van een waterbergingsvoorziening wordt rekening gehouden met een faunatrap of andere mogelijkheid voor fauna om het bassin te kunnen verlaten.</i>				
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.	<i>Het afvalwater kan worden afgevoerd op het aanwezige gemeentelijke afvalwaterriool. Het hemelwater kan worden opgevangen in de nieuwe watergang aan de westzijde van het plangebied.</i> <i>Afvalwater kan aangesloten worden op het bestaande drukrioleringssysteem. Met de gemeente dient één en ander te worden afgestemd. Volgens de Provinciale waterkansenkaart is er in het plangebied sprake van ruime infiltratiemogelijkheden.</i>			
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>			
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De (nieuwe) bebouwing wordt op hetzelfde peil gebouwd als de omliggende bebouwing. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. Er worden geen uitloogbare bouwmaterialen gebruikt.</i>			

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het planvoornemen heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Er worden geen uitloogbare bouwmaterialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De waterlopen langs het plangebied hebben een beperkte waterdiepte (bij het zomerstreefpeil is deze <0,50 m). Het verdrinkingsgevaar is hierdoor gering maar niet afwezig. Bij de planuitwerking wordt met dit aspect rekening gehouden.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Volgens de Waterkansenkaart van de provincie is het plangebied weinig zettingsgevoelig.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving van het plangebied is geen natte natuur aanwezig. Het planvoornemen heeft hier dus geen invloed op.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Langs de aanliggende waterlopen geldt een beschermingszone (Keur watersysteem) in het plangebied van 7 m uit de insteek van de betreffende waterloop. Bij de inrichting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met een obstakel vrije onderhoudsstrook van 7 meter uit de insteek. Verder geldt er een ontvangst- en opruimplicht van de bij het onderhoud vrijkomende stoffen zoals maaisel en baggerspecie.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Met het planvoornemen vinden geen ingrepen plaats aan eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van bestaande in-/uitritten..</i>

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

5.11 Vormvrije mer

Wettelijk kader en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 12.450 m² bedrijfsbestemming met maximaal 3.700 m² bebouwd oppervlak. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de beperkte omvang in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Een deel van de Vogelschordijk krijgt in plaats van de huidige bestemming 'Bedrijf' de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'natuur – en landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' bestemd voor het behoud van dijken en behoud en herstel van de daarmee samenhangende landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden.

De overige agrarische gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oever, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Bedrijf

Zowel het bestaande deel van het bedrijf als de uitbreiding vallen binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vlaseelt en -bewerking'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor een zaaizaadbedrijf voor de vlaseelt en het bewerken en spinnen van textielvezels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vlaseelt en -bewerking' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Ter plaatse is maximaal 22.200 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Artikel 5 Groen

De landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water en landschappelijke inpassing en bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Leiding – Water – Waterleiding

De bestaande waterleiding is voorzien van een dubbelbestemming. De voor 'Leiding - Water – Waterleiding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding met een diameter van ten minste 400 mm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van de algemene bouwregels, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Sluiskil-Oost/Stroodorp-Oost' op geluidsgevoelige objecten. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie - 3', zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden voor het afwijken van de regels.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het wijzigen van een bestemming.

Artikel 13 Parkeerregels

In dit artikel zijn regels voor het parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan inwerking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 15 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Langeweg 25-27, Sluiskil'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging is 1 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijze is beantwoord in de “antwoordnota zienswijzen”, welke is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.