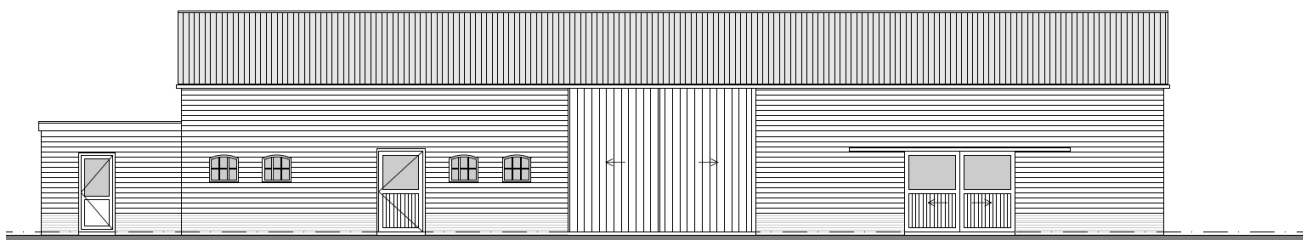


# Bouw schuur Van Lijndendijk 1, Zaamslag



voorgevel  
gewijzigd

Versie: vastgesteld

Datum: maart 2023



Ruimtelijke onderbouwing

# Bouw schuur

## Van Lijndendijk 1, Zaamslag

|                     |                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planstatus:         | vastgesteld                                                                                                                                 |
| Datum:              | maart 2023                                                                                                                                  |
| Auteur:             | Tom de Koster                                                                                                                               |
| Korte omschrijving: | Ruimtelijke onderbouwing uitgebreide omgevingsvergunning voor de uitbreiding van een bijgebouw op het perceel Van Lijndendijk 1 te Zaamslag |



# Inhoud

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding .....                                  | 5  |
| 1.1 Aanleiding.....                                 | 5  |
| 1.2 Vigerend bestemmingsplan.....                   | 5  |
| 1.3 Leeswijzer .....                                | 6  |
| 2. Planbeschrijving.....                            | 7  |
| 3. Beleidskader .....                               | 10 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                | 10 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                        | 10 |
| 3.3. Gemeentelijk beleid .....                      | 11 |
| 4. Omgevingsaspecten. ....                          | 12 |
| 4.1. Bodem .....                                    | 12 |
| 4.2 Geluid .....                                    | 14 |
| 4.3 Luchtkwaliteit .....                            | 14 |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering.....                | 14 |
| 4.5 Externe veiligheid .....                        | 15 |
| 4.6 Flora en fauna.....                             | 15 |
| 4.7 Geur .....                                      | 16 |
| 4.8 Verkeer .....                                   | 16 |
| 4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie. .... | 16 |
| 4.10 Kabels en leidingen.....                       | 17 |
| 4.11 Overige belemmeringen.....                     | 17 |
| 4.12 Waterhuishouding.....                          | 17 |
| 5 UITVOERBAARHEID.....                              | 18 |
| 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....          | 18 |
| 5.2 Economische uitvoerbaarheid.....                | 18 |
| Bijlage 1: Watertoetstabel.....                     | 19 |
| Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan .....      | 22 |
| Bijlage 3 Quicksan natuurwetgeving .....            | 23 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Van Lijndendijk 1 te Zaamslag ligt een woning op een perceel van ruim 4 hectare. Er is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel is gelegen noordelijk tussen de kernen Zaamslag en Vogelwaarde. De eigenaar van dit perceel wenst een nieuwe schuur te bouwen bestemd voor de stalling en verzorging van ten hoogste vijf hobbypaarden.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Van Lijndendijk 1 te Zaamslag valt binnen de werking van het op 25 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' en is bestemd als 'wonen'. De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2'.

Tevens zijn van toepassing de facetbestemmingsplannen 'wonen' en 'Parkeren Terneuzen'.



Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op het perceel is een bestaande loods aanwezig, welke zal worden uitgebreid. Omdat de geplande uitbreiding van het bijgebouw niet is gelegen binnen het geldende bouwvlak past deze uitbreiding niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook is de goothoogte en oppervlakte van het bijgebouw in de toekomstige situatie groter dan de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan toestaat.

De gemeente Terneuzen is voornemens medewerking te verlenen aan voormelde ontwikkeling met de uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3<sup>o</sup> Wabo). De uitbreiding van de schuur buiten het bouwvlak blijft binnen de bestemming 'wonen' en wordt niet naar de westelijk gelegen

kreek toe uitgebreid, maar er juist vandaan. De goothoogte van de uitbreiding sluit aan op de bestaande goothoogte van de uit te breiden schuur, dit is architectonisch en stedenbouwkundig gewenst. Tot slot is gelet op de ruime oppervlakte van het perceel en de solitaire ligging ten opzichte van omliggende bebouwing een grotere oppervlakte van het bijgebouw te rechtvaardigen.

Gelet op het feit dat het bijgebouw is gelegen in het buitengebied, biedt de zogenaamde kruimelgevallenregeling geen mogelijkheid. Het voorliggende document betreft de ruimtelijke onderbouwing dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 en tot slot is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5 opgenomen.

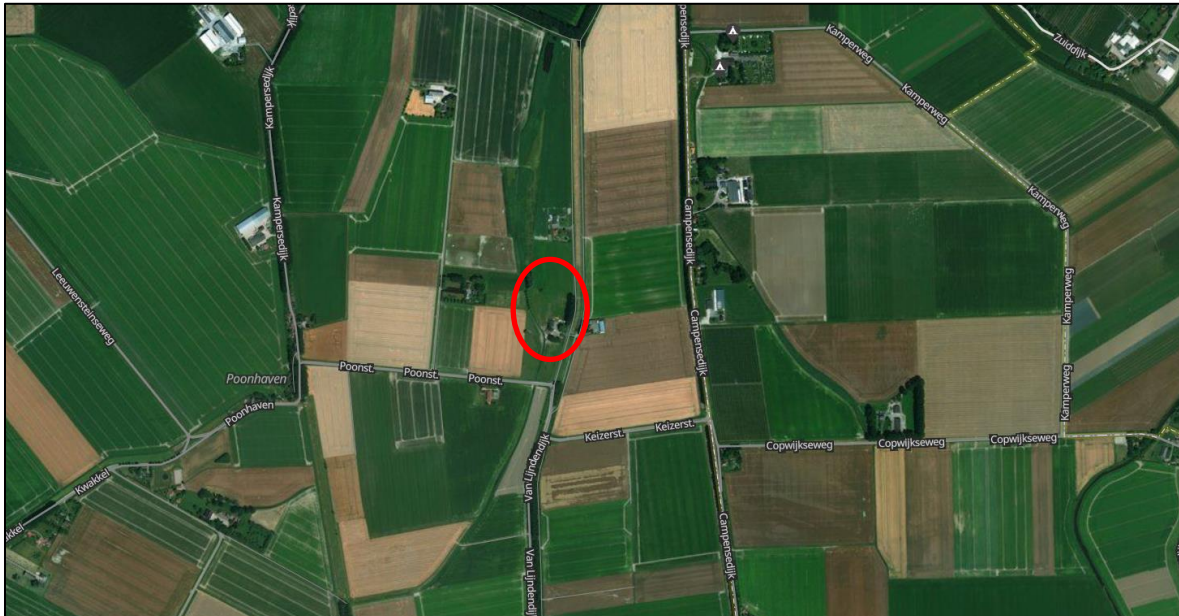
## 2. Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

## 2.1 Van Lijndendijk, Zaamslag

Het projectgebied ligt in het noordelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen. Het perceel ligt in een agrarische omgeving, in de Van Lijndepolder. Deze polder is in 1877 ingepolderd en dus een relatief jonge polder. Voor de ontpoldering liep hier het Hellegat, dit was een voormalige zeearm. De namen van buurtschappen uit de omgeving, zoals Poonhaven, Zaamslagveer en Stoppeldijkveer, herinneren aan de periode dat er nog water door de polder stroomde. De polder is ontstaan door de afdamming van het Hellegat. De rest van het Hellegat werd in 1926 ingepolderd. De Van Lijndepolder is genoemd naar de toenmalige Zeeuwse Commissaris des Konings. De polder is 174 ha. groot.

In de Van Lijdenpolder zijn verspreid een aantal agrarische bedrijven gelegen. Veel van deze locaties hebben hun bedrijfsfunctie inmiddels verloren en zijn momenteel in gebruik als woonboerderij.



Afbeelding 2, ligging van de projectlocatie (bron: Via Michelin)

## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een ruim perceel met daarop een woning en een bestaand bijgebouw. Op het perceel ligt binnen het bouwblok en loods en tevens een paardenbak. De bij het erf behorende gronden zijn in gebruik als weiland.



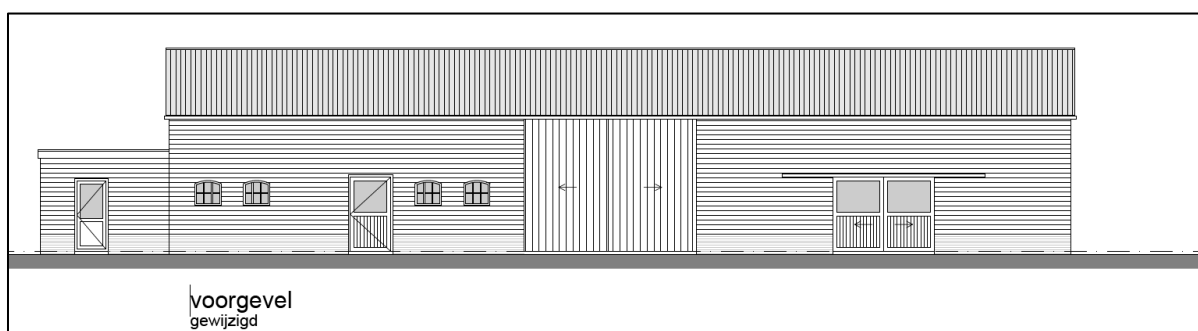
Afbeelding 3, tekening bestaand bijgebouw (bron: Bouwkundig Ingenieursbureau Philipsen)



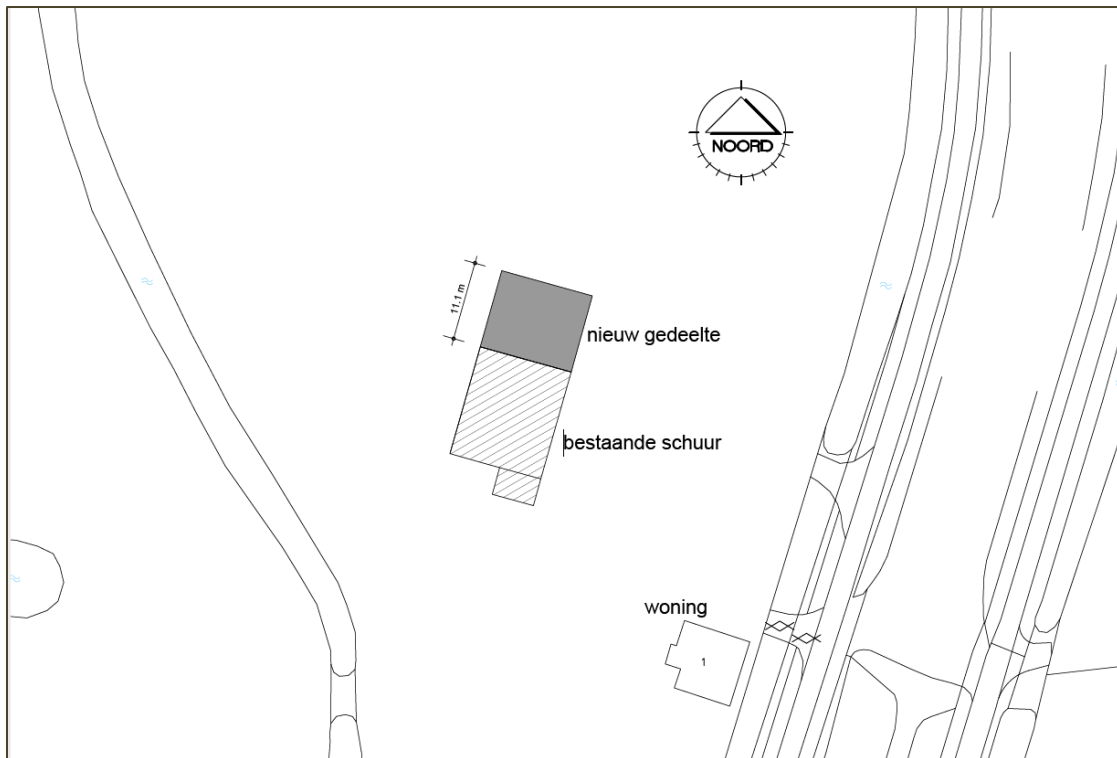
Afbeelding 4, luchtfoto van het plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de nieuwe situatie wordt op het perceel de bestaande schuur uitgebreid in noordelijke richting. De uitbreiding wordt gebruikt als paardenstalling en/of opslag. De gevel van de stal wordt gewijzigd en deze wordt afgewerkt in een karakteristiek zwart gepotdekseld profiel. Er worden niet meer dan vijf dierplaatsen in de schuur gerealiseerd.



afbeelding 5, impressie uitgebreide schuur (bron: Bouwkundig Ingenieursbureau Philipsen)



Afbeelding 6, uitbreiding bestaande schuur (bron: Bouwkundig Ingenieursbureau Philipsen)

## 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie geeft richting aan de grote opgaven waar Nederland voor staat, namelijk de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Dit vraagt veel ruimte, meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Hierdoor moeten er keuzes gemaakt worden. Omdat de Rijksoverheid zich richt op nationale belangen, is de NOVI niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling aan de Van Lijndendijk in Zaamslag.

De ladder van duurzame verstedelijking is hier eveneens niet relevant, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in deze duurzaamheidsladder.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

#### **Toets**

De Zeeuwse Omgevingsvisie richt zich niet op de oppervlakte van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bijgebouw niet in strijd is met het provinciale ruimtelijk beleid.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is aangewezen als 'Behouden (landbouw)'.

Het buitengebied van de gemeente 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.

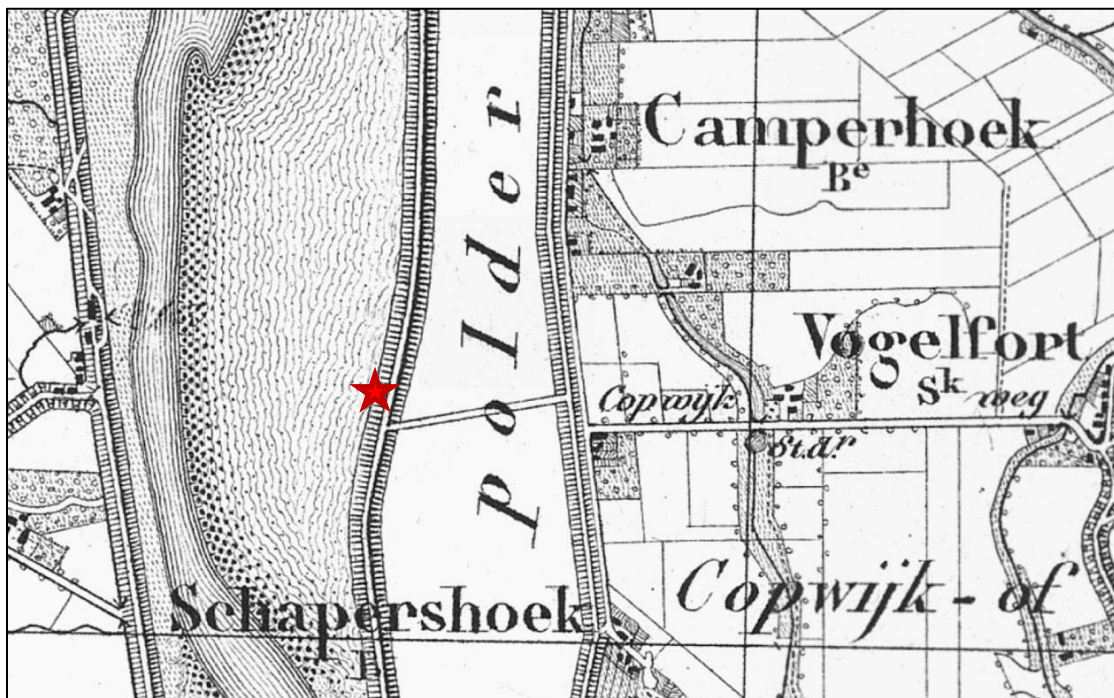
Voorschriften voor de oppervlakte van een bijgebouw komt in de structuurvisie 'Gemeente Terneuzen' niet voor, omdat het detailniveau van de structuurvisie lager is. Daarnaast zal het uitbreiden van een bijgebouw de werking van omliggende agrarische bedrijven niet zal hinderen, omdat er geen sprake is van het toevoegen van een zogenaamd 'gevoelig object'.

## 4. Omgevingsaspecten.

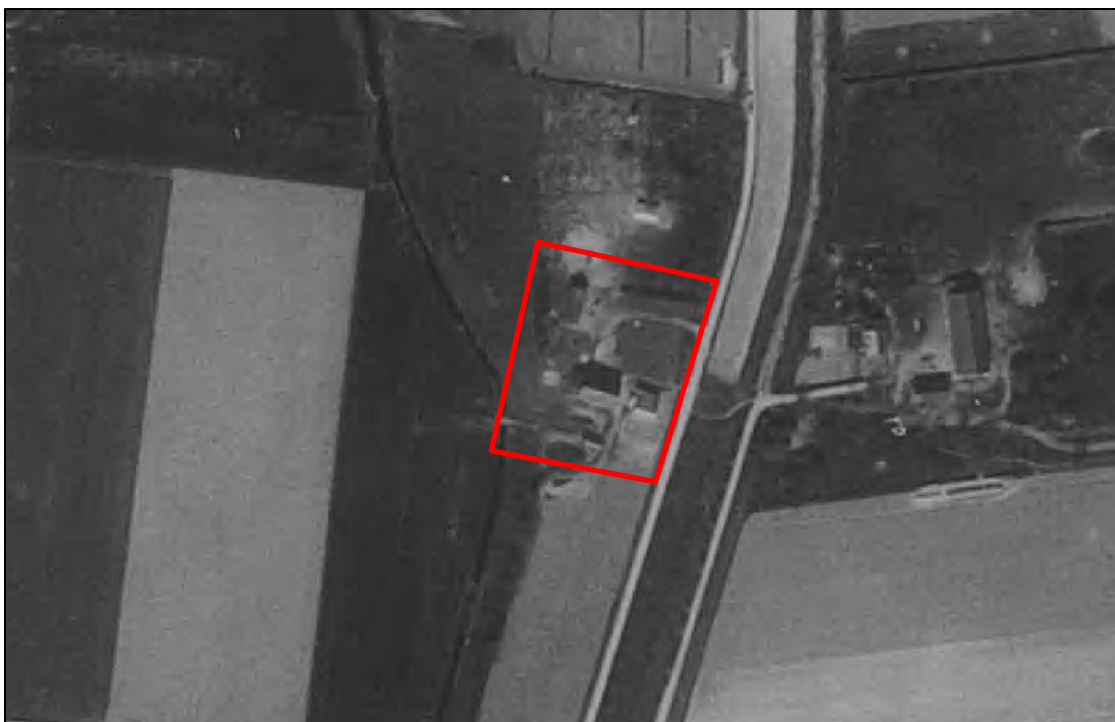
### 4.1. Bodem

Als er een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo (hier is bij onderhavige ontwikkeling sprake van), dan is artikel 8 lid 3 van de Woningwet van toepassing. Volgens de Woningwet is er een bodemonderzoek vereist indien o.a. het een bouwwerk betreft waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen verblijven. Het bijgebouw aan de Van Lijndendijk 1 te Zaamslag betreft bebouwing waar niet met regelmaat mensen in zullen verblijven (verblijf minder dan 2 uur per dag). Bij dat type bebouwing is dus geen bodemonderzoek vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.



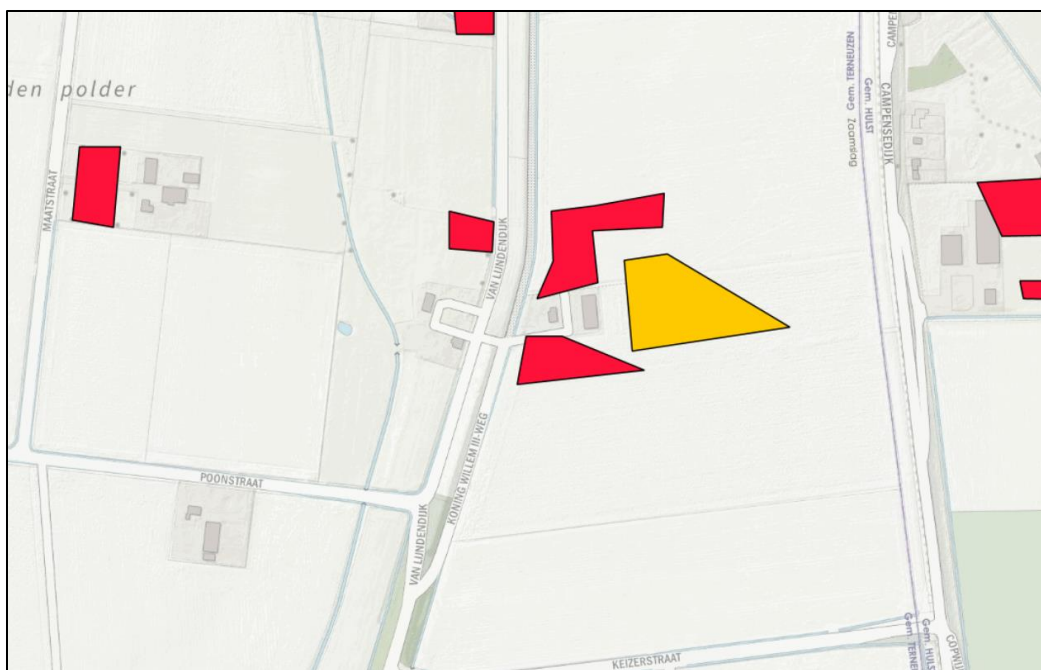
Afbeelding 7, Topografische Militaire Kaart uit 1849, de locatie was nog niet ingepolderd (bron: Zeeland.nl)



afbeelding 8, luchtfoto uit 1959, het perceel is agrarisch in gebruik (bron: Zeeland.nl)



Afbeelding 9, huidige situatie, het perceel is als woonboerderij in gebruik (bron: Zeeland.nl)



afbeelding 10, de schuur wordt niet uitgebreid op een voormalige boomgaard (bron: Zeeland.nl)

Er is eveneens geen sprake van een voormalige stortplaats, of een aandachtsgebied voor lood. Gelet op de historie is de locatie onverdacht voor het uitbreiden van een stal ten behoeve van het houden van ten hoogste vijf hobbypaarden.

## 4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007. Het bijgebouw is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden is geen akoestisch onderzoek vereist. Dit betekent dat het er vanuit geluidoogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen bouwplan.

## 4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van een bestaand bijgebouw. Het bouwplan leidt niet tot extra verkeersbewegingen. Het bouwplan draagt niet, dan wel niet in betekenende mate, bij aan de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Het bouwplan dat wordt opgericht is een bijgebouw bij een woning. Primair hoeft deze functie niet aangemerkt te worden als milieugevoelige functie. Los daarvan is het bijgebouw ook niet gesitueerd in de milieuzone van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

#### 4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10<sup>-6</sup> contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Een bijgebouw is geen kwetsbaar object op basis van het BEVI. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaar zettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### 4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Opgemerkt wordt dat door Stichting Landschapsbeheer Zeeland een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Dit inpassingsplan is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De aan te leggen inpassing- en landschapselementen dragen bij dat de natuur- en landschapswaarden in de omgeving worden verbeterd.

Tevens is door Adviesbureau Wieland een quickscan natuurwetgeving opgesteld. De schuur bestaat uit een enkel steens muur, met golfplaten tegen de muren en op het dak. De schuur is in gebruik ten behoeve van stalling van paarden. Er zijn dagelijks activiteiten. De schuur is niet geschikt als verblijfplaats voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Het uitbreiden van de schuur heeft geen nadelig effect op de mogelijke broed- en verblijfplaatsen van beschermde soorten.

Door de werkzaamheden op te starten buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat (algemene) broedvogels worden verstoord. Een gunstige periode om te slopen is van 15 augustus tot 1 maart.

Het plangebied is niet geschikt voor andere beschermde soorten.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

De volledige quickscan is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

#### 4.7 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

Het gebouw is bedoeld voor het hobbymatig stallen en houden van paarden. Er worden niet meer dan vijf dierplaatsen voor paarden gerealiseerd. Hierbij kan er sprake zijn van enige geur vanuit de stal en eventueel de mestopslag. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen aan de Koning Willem III-weg 8 en ligt op meer dan 100 meter van de uitbreiding van de schuur. Gelet op het beperkt aantal beesten is de schuur op ruim voldoende afstand gelegen van deze woning.

#### 4.8 Verkeer

##### *Ontsluiting*

Het perceel heeft en houdt een eigen ontsluiting op de Van Lijndendijk. Er zullen geen nieuwe in-uitritten worden aangelegd. De ontwikkeling heeft geen extra verkeer aantrekkende werking.

##### *Parkeren*

De nieuwe ontwikkeling beoogt geen structurele wijziging in het bestaande gebruik en leidt derhalve niet tot extra parkeren op het perceel. Indien er al sprake zou zijn van een extra parkeervraag, dan kan dit eenvoudig op het ruime perceel worden opgelost.

#### 4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

##### 4.9.1 Archeologie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze vanaf 1 juli 2021 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing

van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 27 januari 2011 het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Daar waar de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is op 9 oktober 2017 geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, dienen aanvragen om een omgevingsvergunning, aanlegvergunning of vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening te worden getoetst. Toetsing dient plaats te vinden volgens de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie.

### **Toets**

Omdat er sprake is van een locatie dat behoorde tot een arm van de Westerschelde heeft in het gebied tot 1876 water gestroomd. De Van Lyndenpolder is in 1876 ingepolderd. Op de locatie heeft nooit enige vorm van bewoning, of andere vormen van cultuur plaats gevonden. Er stroomde immers water. Ten aanzien van archeologie heeft dit tot gevolg dat het gebied onverdacht is. Een uitgebreide archeologietoets hoeft voor deze locatie niet plaats te vinden.

### **4.9.2 Cultuurhistorie**

De bebouwing op het perceel Van Lijndendijk 1 te Zaamslag zijn niet aangewezen als monument. Verder zijn in en rondom het plangebied ook geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop. De dichtstbijzijnde cultuurhistorische boerderij is gelegen aan de Copwijkseweg 7 te Vogelwaarde, op bijna één kilometer afstand van het plangebied. De dijk waaraan het erf is gelegen is aangelegd in 1861, ten behoeve van het inpolderen van de Van Lyndenpolder. Er is sprake van een jonge zeekleipolder. Het feit dat er sprake is van een voor Zeeuwse begrippen late inpoldering leidt er toe dat er sprake is van relatief weinig bebouwing en cultuurhistorie in het gebied.

### **4.10 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

### **4.11 Overige belemmeringen**

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

### **4.12 Waterhuishouding**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 1.

## 5 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' en de activiteit 'bouwen' wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

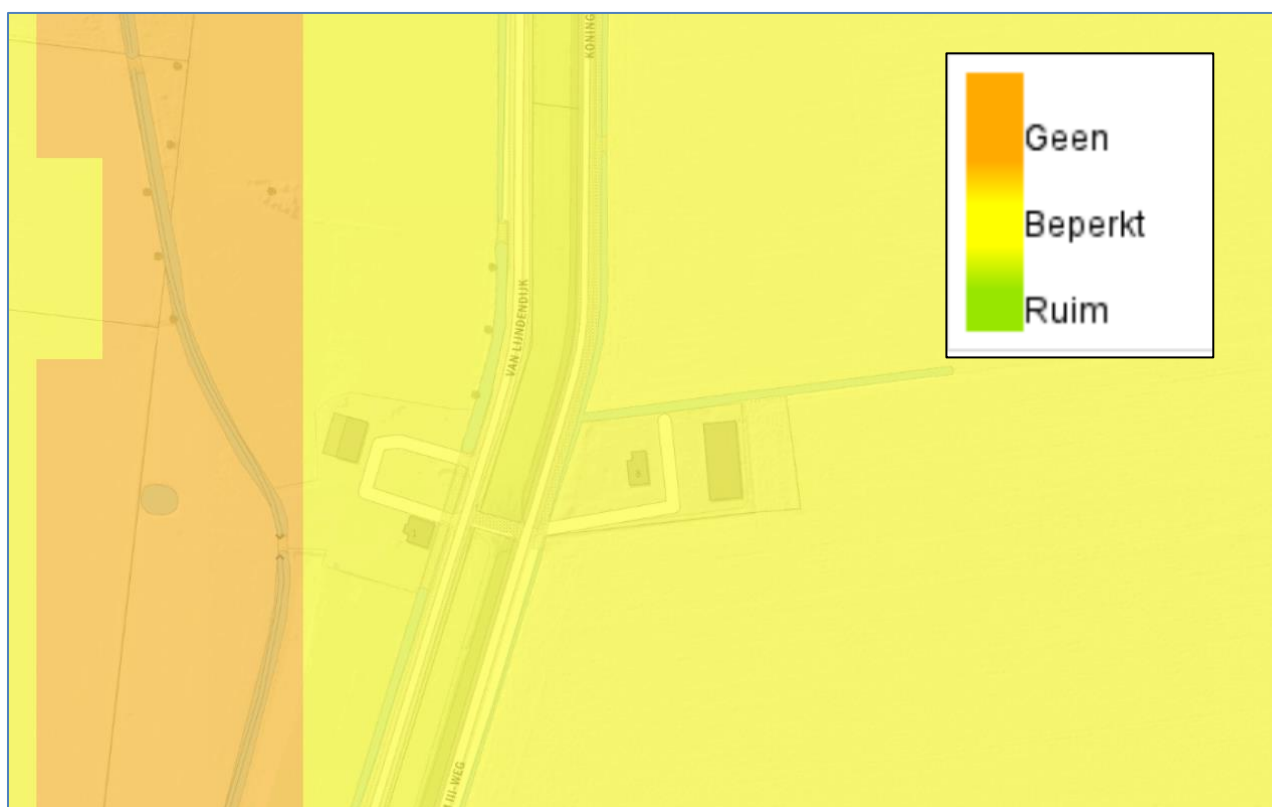
De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing komen in zijn geheel voor de initiatiefnemer. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

## Bijlage 1: Watertoetstabel

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Waterveiligheid</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                              | De uitbreiding van de schuur is niet gelegen in of nabij een waterkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.                                       | Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Terneuzen afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen. De uitbreiding van de schuur is gelegen binnen een gebied met beperkte, tot geen infiltratiemogelijkheden voor hemelwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de achterliggende sloot. Deze primaire waterloop biedt ruim voldoende mogelijkheden voor het afvoeren van het hemelwater. De uit te breiden schuur kent geen afvoer voor afvalwater. |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.                                                                                                                           | Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in landelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater. Er is sprake van een lichte toename van de verharding van enkele tientallen vierkante meters. Hemelwater dat op de verharde delen van de nieuwe ontwikkeling terecht komt, zal worden afgevoerd naar de westelijk gelegen primaire watersloot. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de grondwaterkwantiteit.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hemel- en afvalwater</b><br>(inclusief water op straat / overlast)<br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten. | Er is geen sprake van afvalwater. Hemelwater zal worden afgevoerd naar de nabijgelegen sloot.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Volksgezondheid (water gerelateerd)</b><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                        | De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bodemdaling</b><br/>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>                                                                             | <p>Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br/>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p> | <p>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloegende materialen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Grondwaterkwaliteit</b><br/>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.<br/>Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>                                                                          | <p>Het hemelwater wordt afgevoerd naar de westelijk gelegen watergang. Dit is toegestaan wanneer er geen verontreinigde stoffen aan het hemelwater zijn toegevoegd, de concentratie van verontreinigde stoffen niet door bewerking is toegenomen en er geen warmte aan het hemelwater wordt toegevoegd.<br/>Het hemelwater zal niet worden bewerkt, of er zal geen warmte aan worden toegevoegd. Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitloegende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloegbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.</p> |
| <p><b>Natte natuur</b><br/>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>                                                                                 | <p>In de nabijheid van het plangebied is geen natte natuur aanwezig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br/>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>               | <p>Ten westen van het plangebied is een primaire waterloop aanwezig. Ten oosten van het plangebied is een secundaire waterloop aanwezig. De uitbreiding van de bestaande loods vindt plaats buiten de onderhoudszone van beide waterlopen. De ontwikkeling heeft geen invloed op de werking en onderhoud van beide waterlopen.</p>                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Andere belangen waterbeheerder(s)</p>                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                   | De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van objecten, of terreinen van de waterbeheerder.                                                                                                                                              |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap. | Waterschap Scheldestromen is eigenaar van de waterlopen in de omgeving van het plangebied, alsmede de weg waaraan het perceel is gelegen. De uitbreiding van de schuur heeft geen invloed op de werking, of het beheer van deze weg en de waterlopen. |



afbeelding: Waterkansenkaart, infiltratiemogelijkheden (bron: [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl))

## Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

## Bijlage 3 Quicksan natuurwetgeving