



WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED PHILIPPINE

Burgemeester Dhoogeweg 5 Philippine

NL.IMRO.0715.WPBG26-VG01

Vastgesteld 29 augustus 2017

Opdrachtgever

A. Hamelink
Brouwerijstraat 84
4565 EL Kapellebrug

ZLTO Advies

Ing. A.J.D. Hagnaars
Adviseur omgeving

Juni 2017

Projectnummer 2017000499

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 291 794 27

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Het plan.....	3
3. Planologisch beleidskader	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaal beleid	4
3.3 Gemeentelijk beleid	4
4. Ruimtelijke aspecten	7
4.1 Wet natuurbescherming	7
4.2 Cultuurhistorie en archeologie.....	7
4.3 Mobiliteit en parkeren	8
4.4 Technische infrastructuur	8
5. Milieuaspecten.....	9
5.1 Bodem.....	9
5.2 Geluid.....	9
5.3 Luchtkwaliteit	9
5.4 Externe veiligheid.....	10
5.5 Bedrijven en milieuzonering	11
5.6 Agrarische bedrijven.....	11
5.7 Water	11
6. Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14
6.1 Economische uitvoerbaarheid	14
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14
7. Juridische toelichting	15
7.1 Regels	15
7.2 Verbeelding	15



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' van de gemeente Terneuzen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' voorzien van een agrarisch bouwvlak naar 'Wonen' ter plaatse van Burgemeester Dhoogeweg 5 te Philippine.

Op de locatie aan de Burgemeester Dhoogeweg 5 te Philippine is het voormalige gemengde bedrijf van de familie Van Hoeve gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering is enige tijd geleden beëindigd. De locatie heeft gezien de aard van de gebouwen onvoldoende potentieel voor verkoop als agrarisch object. Het voortzetten van een agrarisch bedrijf ter plaatse is dan ook uitgesloten.

Er is een potentiële koper voor de locatie mits de bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming. De potentiële koper is opdrachtgever van onderhavig plan. De definitieve staking wenst cliënt planologisch correct te vertalen in het bestemmingsplan door de bestemming van de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en de aanduiding 'bouwvlak' te laten vervallen.

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen ten noordwesten van de dorpskern Philippine. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sas van Gent, sectie Q, nummer 276. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op in hoeverre dit plan past binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 en 5 schetsen de planologische en milieukundige randvoorwaarden. In hoofdstuk 6 worden hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 tegen elkaar afgewogen. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de juridische regelgeving toegelicht.

2. HET PLAN

In de voormalige agrarische bedrijfssituatie was er sprake van een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een veehoudertak in de vorm van een schapenhouderij en een akkerbouwtak. Op de locatie waren fysiek een agrarische bedrijfswoning met een drietal losstaande bedrijfsgebouwen aanwezig. De locatie is voorzien van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 9.980 m².

Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. Cliënt wenst de voormalige agrarische locatie te herbestemmen als woonbestemming met behoud van bijgebouwen. Om dit planologisch op een correcte wijze te vertalen in het bestemmingsplan komt het huidige agrarische bouwblok te vervallen en dient er een bestemmingsvlak opgenomen te worden voor de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen biedt in artikel 3.7.3 de mogelijkheid om de bestemming zoals voorgesteld te wijzigen.



Figuur 2-1: Beoogde bestemmingswijziging

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dient de Provincie Zeeland een beleidsdocument, zijnde een structuurvisie op te stellen.

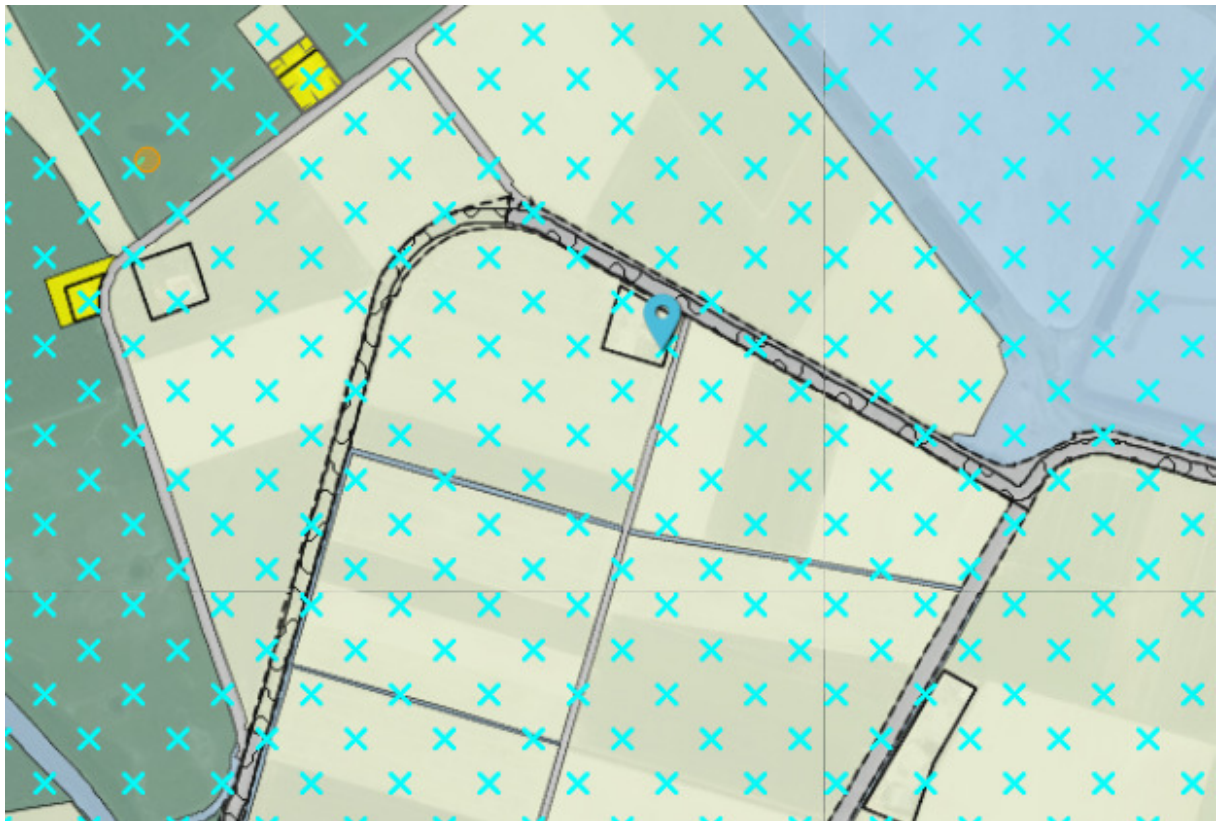
De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water in het landelijk gebied. Evenwichtig, duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als burgerwoning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door het toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

De locatie aan de Burgemeester Dhoogeweg 5 te Philippine is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en heeft een bouwvlak met een oppervlakte van circa 9.980 m². Middels figuur 3-1 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen

In artikel 3.7.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a. *"het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot"*. Het betreft enkel een omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er worden geen extra woningen toegevoegd in het plan.
- b. *"indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd"*. Binnen de bestemming 'Wonen' is bij een bouwperceel van meer dan 5.000 m² 120 m² aan bijgebouwen toelaatbaar. Het is gewenst om de bestaande bedrijfsgebouwen met een omvang van 1.140 m² te handhaven. Deze oppervlakte aan bijgebouwen wordt in de regels en/of de verbeelding vastgelegd.
- c. *"bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan"*. Initiatiefnemers willen op termijn kleinschalige recreatieve activiteiten op gaan starten op onderhavige locatie. Het is bekend dat de te ontwikkelen activiteiten passend moeten zijn binnen de lijst van NED's. Cliënt zal op het moment dat de plannen hiervoor doorgang gaan vinden een omgevingsvergunning aanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan.
- d. *"een bestaande minicamping als vervolgactiviteit is toegestaan"* Niet van toepassing.



- e. *"de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk"*
Initiatiefnemer is hiermee bekend.
- f. *"wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen"* Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4 van deze toelichting.
- g. *"niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd"*. Voor onderhavige locatie is geen nadere aanduiding opgenomen.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van de Natura2000-gebieden van belang. Ten zuiden van de initiatieflocatie is het Belgische Habitat- en Vogelrichtlijngebied Krekengebied gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 3 kilometer.

Het plan voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke fysieke afstand tussen de locatie en het gebied (> 3 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in het agrarische buitengebied. Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' gaat niet gepaard met bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat er beschermde soorten gestoord zullen gaan worden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De boerderij behoort niet tot de selectie, maar staat wel in de Provinciale Cultuurhistorische kaart (CHS) bij de inventarisatie van historische boerderijen. Bijgevoegd tref je deze opname aan als bijlage 1. De onderhavige bestemmingswijziging brengt geen wijziging van de karakteristieke van waarden de boerderij met zich mee.



Binnen de provincie Zeeland is een aantal instrumenten ontwikkeld op basis waarvan het archeologisch beleid vorm krijgt. Het betreft de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met archeologische (verwachtings-)waarde.

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. Voor het buitengebied heeft dit al plaatsgevonden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen. Dit betekent dat ongeacht het type ontwikkeling er geen nader onderzoek hoeft te worden verricht.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via het Burgemeester Dhoogeweg. Het initiatief leidt niet tot een wezenlijke verandering van het aantal verkeersbewegingen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al beëindigd en in de huidige feitelijke situatie als in de beoogde situatie resteert alleen het aan wonen gerelateerde verkeer. Bij het bedrijf is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Het initiatief is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

4.4 Technische infrastructuur

De woning is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden en is sprake van een onverdachte situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er redelijkerwijs geen bezwaren tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een woning. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Er mag geconcludeerd worden dat aan de vereiste geluidsnormen voldaan kan worden.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

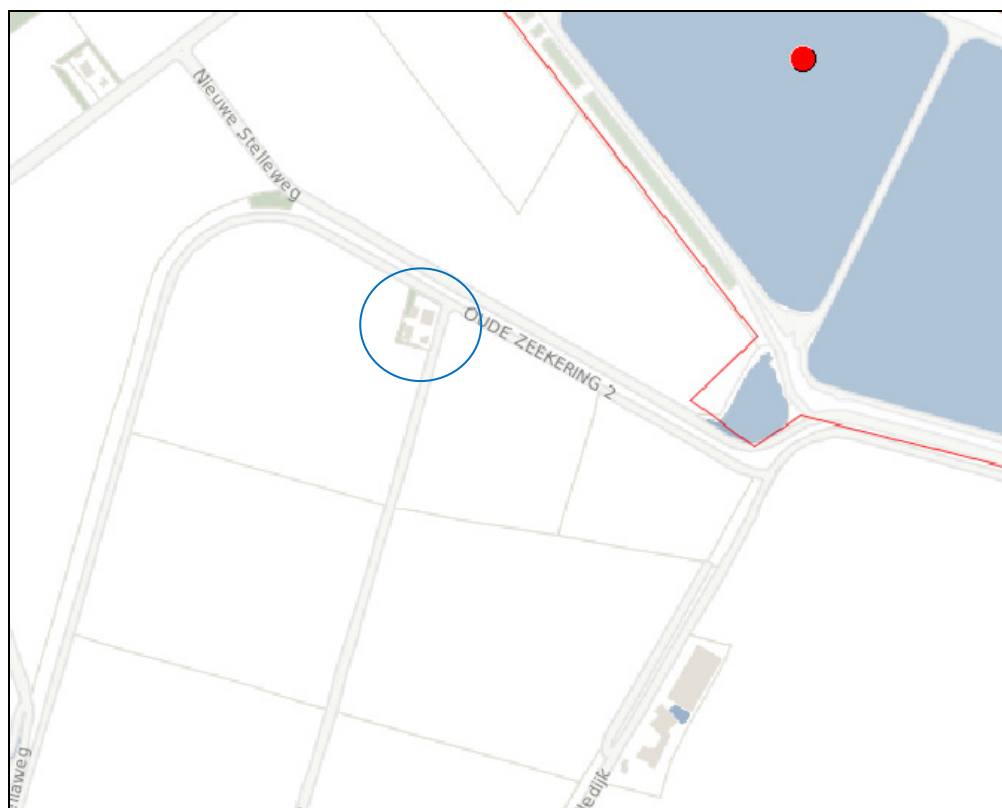
- jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

De functiewijziging heeft geen invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. Er zijn dan ook geen gevolgen welke zullen leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen externe risico's. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een wijziging van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico daar er buiten de bewoners geen mensen voor langere tijd op het bedrijf aanwezig zijn. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 5-1: Uitsnede risicokaart Zeeland

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkel burgerwoningen, agrarische bedrijven en bedrijven behorende tot maximaal milieucategorie 2 gelegen. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering dient er tussen deze categorie bedrijven en woningen een afstand van 50 meter in acht genomen te worden. Aan deze afstand wordt voldaan. De aanwezigheid van woningen in de omgeving vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging van de locatie. Voor wat betreft de agrarische bedrijven wordt in paragraaf 5.6 een nadere afweging gemaakt.

5.6 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot geurgevoelige objecten. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een woning is een gevoelig object. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen op circa 700 meter vanaf de initiatieflocatie. Het betreft de agrarische bedrijven gelegen aan de Stellendijk 3 te Philippine en de Issabellaweg 2 te Philippine. Het gaat in deze om akkerbouwbedrijven, waarvoor een afstand van 30 meter in acht moet worden genomen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het omzetten van de bestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming op de initiatieflocatie levert dan ook geen verdere beperkingen op voor de aangrenzende agrarische bedrijven.

5.7 Water

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. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Terneuzen is in handen van het Waterschap Scheldestroom.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het plan gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden of een uitbreiding van verhard oppervlak.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op de riolering. Met betrekking tot het opvangen van hemelwater zullen er geen wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie.</i>
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water	<i>Door middel van het opvangen van hemelwater wordt tevens een voorziening gecreëerd waar water gebruikt kan worden als eventuele blusvoorziening</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>OP de locatie zijn geen voorziening aanwezig welke een watergerelateerd risico kunnen vormen</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De bestemmingswijziging brengt geen activiteiten met zich mee welke een maaiveldsdaling kunnen veroorzaken.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>De bestemmingswijziging brengt geen activiteiten met zich mee welke een negatieve invloed kunnen hebben op de oppervlaktewaterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>De bestemmingswijziging brengt geen activiteiten met zich mee welke een negatieve invloed kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Het hemelwater zal daar waar mogelijk is opgevangen worden.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over een uitrit gelegen aan de Burgemeester Dhoogeweg. Er dienen geen aanpassingen plaats te vinden.</i>

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage gelegen van 6 juli tot en met 16 augustus 2017. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn van onderstaande instanties adviezen c.q. reacties ontvangen die overigens niet hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

- Waterschap Scheldestromen, d.d. 18 juli 2017; geen opmerkingen (deze reactie is tevens het wateradvies);
- Veiligheidsregio Zeeland, d.d. 20 juli 2017; geen opmerkingen.



7. JURIDISCHE TOELICHTING

Dit plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen van de gemeente Terneuzen ter plaatse van de Burgemeester Dhoogeweg 5 te Philippine.

7.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor de enkelbestemming 'Wonen'. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen van de gemeente Terneuzen.

7.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend.