

VASTGESTELD

# BESTEMMINGSPLAN PHILIPPINE, KONINGIN EMMASTRAAT 7





# BESTEMMINGSPLAN PHILIPPINE, KONINGIN EMMASTRAAT 7 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus

**Vastgesteld**

Datum

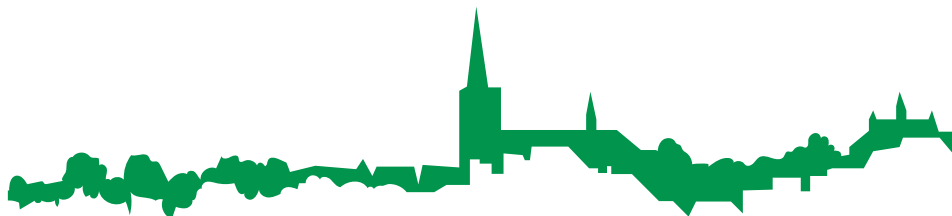
**15 - 12 - 2022**

Plan identificatie

**NL.IMRO.0715.BPPHP14-VG01**

Auteur(s)

**Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk**



Ordito b.v.

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)

Postbus 94

T 0161 801 022

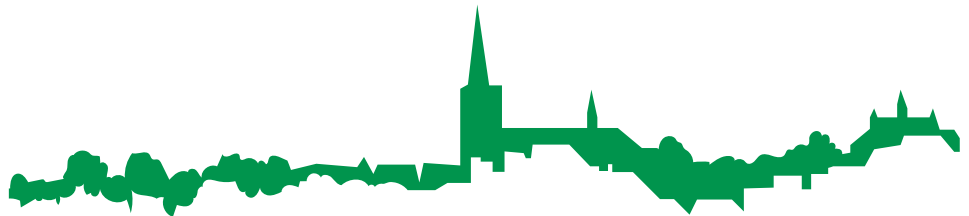
5126 ZH

I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)

Gilze

KVK 54811554

## TOELICHTING



|           |                                          |           |
|-----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                               | 3         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied         | 3         |
| 1.3       | Geldend bestemmingsplan                  | 4         |
| 1.4       | Bij het plan behorende stukken           | 5         |
| 1.5       | Leeswijzer                               | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Bestaande en toekomstige situatie</b> | <b>6</b>  |
| 2.1       | Historische context                      | 6         |
| 2.2       | Ruimtelijke structuur omgeving           | 6         |
| 2.3       | Bestaande situatie                       | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>              | <b>9</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                      | <b>11</b> |
| 4.1       | Rijksbeleid                              | 11        |
| 4.2       | Provinciaal beleid                       | 13        |
| 4.3       | Gemeentelijk beleid                      | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Randvoorwaarden</b>                   | <b>17</b> |
| 5.1       | Archeologie                              | 17        |
| 5.2       | Bedrijven en milieuzonering              | 22        |
| 5.3       | Bodemkwaliteit                           | 24        |
| 5.4       | Cultuurhistorie                          | 25        |
| 5.5       | Externe veiligheid                       | 28        |
| 5.6       | Geluid                                   | 30        |
| 5.7       | Luchtkwaliteit                           | 31        |
| 5.8       | Natuurwetgeving                          | 32        |
| 5.9       | Verkeer en parkeren                      | 33        |
| 5.10      | Water                                    | 35        |
| 5.11      | Vormvrije mer                            | 38        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische aspecten</b>               | <b>39</b> |
| 6.1       | Verbeelding                              | 39        |
| 6.2       | Planregels                               | 39        |
| 6.3       | Toelichting op de bestemmingen           | 39        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>41</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid              | 41        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 41        |

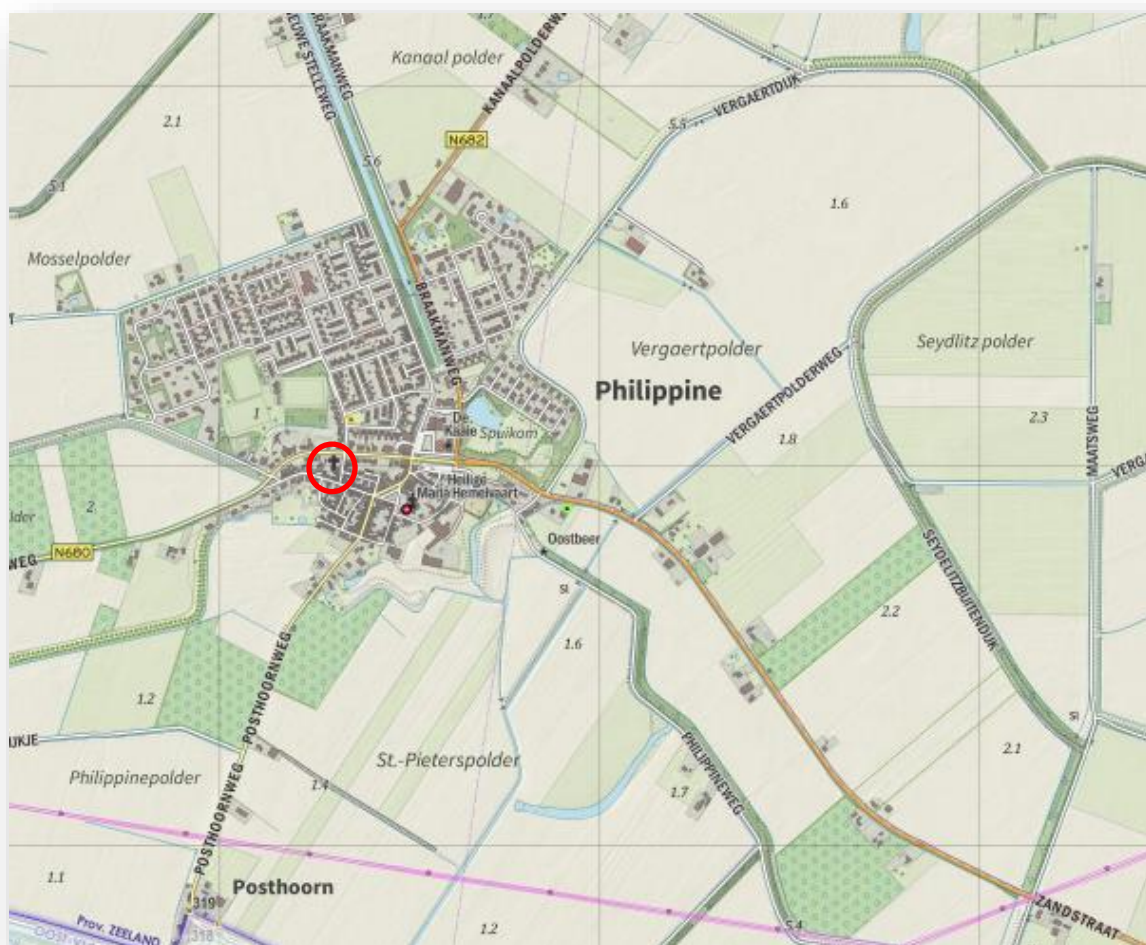
## **Bijlagen:**

Bijlage 1: Schetsontwerp

Bijlage 2: Archeologische toets

Bijlage 3: Vooronderzoek bodem

Bijlage 4: Memo parkeren



Locatie Koningin Emmastraat 7, plangebied is rood omlijnd

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om een kapsalon met horeca (koffiehuis) te vestigen in de protestantse kerk aan de Koningin Emmastraat 7 in Philippine. Het betreft een concept wat initiatiefnemers al in Gent uitbaten in eveneens een historisch pand. Het idee is om dit concept uit te breiden in Philippine. De horecafunctie (koffiehuis) zal daarbij fungeren als een extra service en kwaliteitsbeleving voor bezoekers aan de kapsalon. De combinatie kapsalon met horeca is (voor zover bekend) nieuw in Terneuzen.

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Terneuzen Philippine'. Hierop rust de enkelbestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en de dubbelbestemming – archeologisch waardevol gebied. De bestemming zal gewijzigd worden naar 'Gemend', waarbinnen dienstverlening en horeca is toegestaan. De functies dienstverlening en horeca zullen gescheiden blijven door middel van een aanduiding.

Om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldend bestemmingsplan aangepast te worden.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

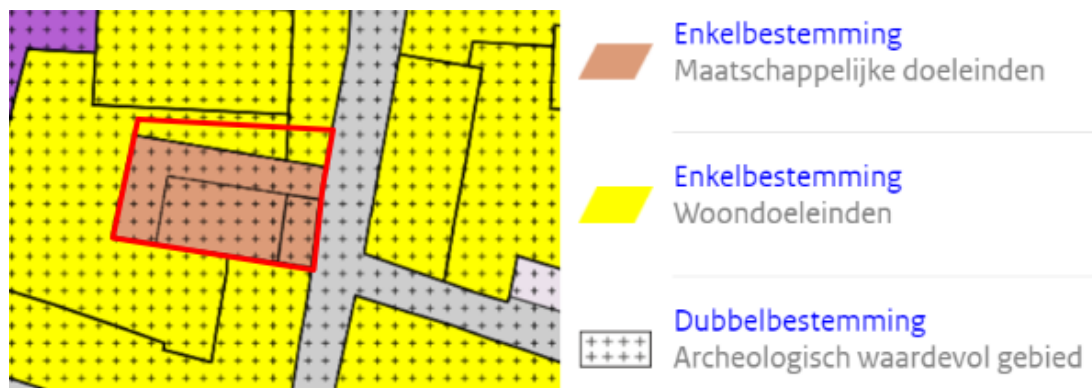
Het plangebied ligt aan de Koningin Emmastraat in het zuidwesten van de woonkern Philippine, in de gemeente Terneuzen. De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de begrenzing van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Philippine, sectie C, nummer 3076. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 531 m<sup>2</sup>.



Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Terneuzen Philippine' dat op 11 september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast geldt voor deze locatie de facetbestemmingsplannen 'Parkeren Terneuzen' (vastgesteld op 7 februari 2019) en 'Wonen Terneuzen' (vastgesteld op 1 juli 2021). In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Wonen' met enkele bijbehorende maatvoeringen/aanduidingen. Verder ligt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' op het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied is rood omlijnd

De gronden behorend bij Koningin Emmastraat 7 hebben grotendeels de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen bedraagt (ter plaatse van de maatvoering voor bebouwingspercentage terrein) 100%, waardoor dit gedeelte van het plangebied volledig bebouwd mag worden. Voor dit gedeelte van het terrein is echter geen goot- of bouwhoogte opgenomen. Aan de voorzijde van de bebouwing is de aanduiding 'zonder gebouwen (z)' opgenomen, waarvoor geldt dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn toegestaan. Voor de noord- en westzijde van de bestemming is een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen.

Het noordelijke deel van het plangebied is bestemd ten behoeve van woondoeleinden. Deze gronden behoren echter wel bij het kadastrale perceel van Koningin Emmastraat 7. De voor 'Woondoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen. Op de gronden binnen het plangebied is geen hoofdgebouw toegestaan, aangezien er geen bouwvlak aanwezig is. Wel zijn de aanduidingen 'voortuin (vt)' en 'erf (e)' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding (vt), gelegen aan de voorzijde van het perceel, zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan en geldt een maximale bouwhoogte van 1,00 meter voor erf- en terreinafscheidingen. Binnen de aanduiding (e) mogen zowel bijbehorende bouwwerken als bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen deze aanduiding bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Verder is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' aanwezig binnen het plangebied. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische

belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Een vrijstelling door het bevoegd gezag is niet vereist als de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 30 cm beneden het maaiveld en/of de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering in omvang en diepte niet wordt aangepast.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het postzegelbestemmingsplan 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 huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, 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 financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

## 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

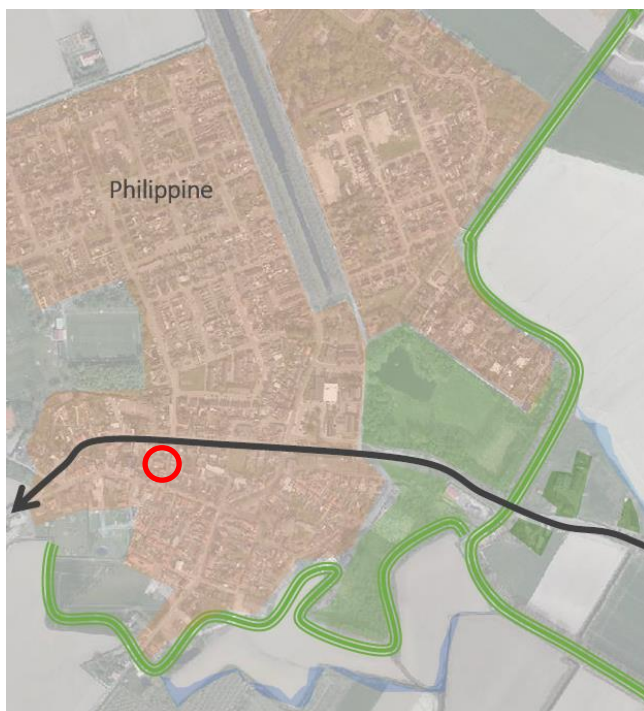
### 2.1 Historische context

Rond 1500 na Christus bestond het gebied rondom het huidige Philippine uit schorren, slikken en geulen. Philips de Schone gaf in 1505 toestemming aan zijn hoveling Jeronymus Laureijne om hier te herdijken en er een stad te bouwen: Philippine. De stad lag zeer gunstig aan het water, kreeg uitgebreide stadsrechten en mocht belasting heffen.

Visserij was altijd de belangrijkste bron van inkomsten. Voor 1815 ging het om garnalen, haring en platvis, daarna beleefde de mosselvisserij haar opkomst. In 1839 werd Philippine de officiële mosselloplaats. Dat leidde tot de vestiging van ervaren vissers met kennis, waardoor de mosselteelt en –handel een grote vlucht nam. Na 1850 groeide de bevolking in snel tempo door en breidden de vissers hun mosselteelt uit naar de Braakman en andere Zeeuwse wateren. Uiteindelijk kwam er een einde aan de haven en visserij in Philippine. Ondanks de spuikom verzandde het kanaal naar de Braakman en weken grotere schepen uit naar de beter bereikbare havens zoals Terneuzen. Wat niet verdween uit Philippine is de mosselcultuur.

### 2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Philippine ligt zuidwestelijk van Terneuzen in het open agrarische gebied van West-Zeeuws-Vlaanderen en heeft een landelijk karakter. De contouren van de kleine voormalige vestingstad zijn aan de zuidzijde nog aanwezig. In werkelijkheid zijn deze nauwelijks zichtbaar, behalve in de loop van watergangen tussen de agrarische gronden. Een brede strook met agrarisch grondgebruik vormt een harde grens met de bebouwingsrand van de oude kern. In het oudste deel van Philippine zijn de Weststraat en de Gentse Breedstraat, die samenkomen op het Philipsplein, van oudsher bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de kern. Aan dit plein liggen woonhuizen, een aantal restaurants en een kerk.



Landschapstructuur Philippine, plangebied is rood omlijnd

De Kasteelstraat is de belangrijkste weg van Philippine. Richting het oosten vormt de Zandstraat een belangrijke ontsluiting in de richting van Terneuzen en Sas van Gent. De doorgaande weg Kasteelstraat ligt ten noorden van het plangebied. De uitbreidingen in Philippine hebben een monofunctioneel karakter: het wonen overheerst en andere functies zijn slechts sporadisch aanwezig. Het kanaal, dat de haven met de Braakman verbond, is nu afgesloten. De grootste naoorlogse woonwijk van Philippine is westelijk van het kanaal, oostelijk ligt een kleinere, rustige wijk en een park.

## 2.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Koningin Emmastraat en circa 25 meter ten zuiden van de doorgaande weg Kasteelstraat. Binnen het plangebied is een kerkgebouw aanwezig met een bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het pand. De bebouwing betreft een voormalige hervormde kerk die is aangewezen als een gemeentelijk monument. Tot voor kort was er in het pand een kinderdagverblijf gevestigd. Het kerkgebouw ligt aan de zuidzijde van het plangebied en het aangebouwde bijbehorende bouwwerk aan de westzijde. De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 225 m<sup>2</sup>. Delen van de noord- en oostzijde van het plangebied zijn onbebouwd, maar wel deels verhard.



Bestaande situatie plangebied



Vogel- en vooraanzicht plangebied

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het omvormen van een voormalig kerkgebouw (met tot voor kort een functie als kinderdagverblijf) naar een nieuwe gemengde functie met een kapsalon en horeca mogelijk. De wens is om de kapsalon met horeca te vestigen in de voormalig hervormde kerk aan de Koningin Emmastraat 7 in Philippine. Het betreft een concept wat initiatiefnemers al elders (in Gent) uitbaten in eveneens een historisch pand. Het idee is om dit concept verder uit te breiden naar Philippine. De horecafunctie (koffiehuis) zal daarbij fungeren als een extra service en kwaliteitsbeleving voor bezoekers aan de kapsalon. Doordat de horecafunctie fungeert als extra service bij de kapsalon, dienen de openingstijden van het koffiehuis gekoppeld te worden aan de openingstijden van de kapsalon. De combinatie kapsalon met horeca is (voor zover bekend) nieuw in Terneuzen.

#### 3.2. Functie

Het plangebied is momenteel volledig bestemd ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. In de toekomstige situatie zal dit gewijzigd worden naar de bestemming 'Gemengd'. De bebouwing blijft volledig in dezelfde staat behouden als in de bestaande situatie.

De voormalige kerk wordt een haarsalon ondersteunend met een koffiesalon. Het koffiehuis wordt gevestigd aan de voorzijde van het perceel en binnen het gebouw van de voormalig hervormde kerk. Om te voorkomen dat binnen het gehele plangebied horeca wordt toegestaan, zal een aanduiding opgenomen worden ter hoogte van de voormalig hervormde kerk. Ter plaatse van deze aanduiding (specifieke vorm van Horeca – 1) is horeca voor zover die voorkomt in categorie 1 van de Staat van Horeca activiteiten toegestaan. Hieronder vallen horecabedrijven zoals een broodjeszaak, cafetaria, koffiebar, lunchroom, snackbar, etc.

Verder is het voornemen om in de buitenlucht, grenzend aan de bebouwing, een terras mogelijk te maken. Het terras heeft een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>, waarbij het terras toegankelijk is via het koffiehuis. Om dit planologisch toe staan, is de aanduiding 'terras' opgenomen ter plaatse van de voorgenomen locatie. Verder is op de gehele bestemming dienstverlening toegestaan, waardoor automatisch de kapsalon mogelijk wordt gemaakt. Beoogd wordt om de kapsalon te realiseren binnen het bijbehorende bouwwerk op de achterzijde van het perceel.

Aan de voorzijde van het perceel (grenzend aan de Koningin Emmastraat) wordt ruimte vrijgehouden voor parkeerplaatsen en een aparte fietsenstalling. De parkeerplaatsen worden aan de noordoostzijde van het plangebied gesitueerd, waardoor een vrij beeld behouden blijft op de entree van het hoofdgebouw. Het aspect parkeren is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3 en 5.9 van deze toelichting.

In onderstaande afbeelding is de indeling van de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven. De ontwerpschets van de toekomstige situatie is tevens toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.



Beoogde situatie plangebied

### 3.3. Parkeren

Op de gronden aan de oostzijde van het plangebied wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om te parkeren. Parkeren zal gedeeltelijk op eigen terrein plaats vinden en gedeeltelijk in het openbaar gebied. Op deze manier wordt de parkeerdruk opgevangen. Door het realiseren van enkele parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt geprobeerd om de parkeerdruk zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen. De volledige onderbouwing omtrent het aspect parkeren is nader uitgewerkt in paragraaf 5.9 van deze toelichting.

## 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 klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. 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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) te worden gerealiseerd. Als het niet mogelijk is de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen bestaat de mogelijkheid om buiten het BSG te ontwikkelen. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Tot slot dient de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd. Dit geldt voor ontwikkelingen binnen het BSG als ontwikkelingen daarbuiten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten.

### **Toetsing**

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar dienstverlening met horeca, waarbij uitsluitend in pandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Het volledige plangebied blijft behouden in de huidige staat. Het planvoornemen voorziet daarmee niet in extra ruimtebeslag ten opzichte van de vigerende situatie. Daarnaast is er 'in beginsel' pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Onderhavig planvoornemen blijft onder de gestelde ondergrens van 500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Laddertoets.

Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteed aan de behoefte van het plan.

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de woonkern Philippine. Ter plaatse van het plangebied is momenteel een voormalig hervormde kerk aanwezig. Het kerkgebouw is in de huidige situatie sinds kort niet meer in gebruik, waardoor een functiewijziging ten goede komt aan de

leefbaarheid en leidt tot een zorgvuldige herinrichting van het plangebied. De mogelijk te vestigen functies binnen het plangebied zijn beperkt, aangezien de bebouwing is aangewezen als gemeentelijk monument. Hierdoor zijn fysieke ingrepen aan het uiterlijk vertoon van de bebouwing niet toegestaan. Het vestigen van een kapsalon met horeca (koffiehuis) is een concept wat uitgebaat kan worden in een historisch pand.

### Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van ‘nee tenzij’ naar ‘ja, mits’ en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

### Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7<sup>e</sup> wijziging

Op 29 juni 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7<sup>e</sup> 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.

In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen over dienstverlening en/of horeca. Wel zijn regels opgenomen over bedrijven in het algemeen. Zo is opgenomen dat in een bestemmingsplan uitsluitend bedrijven worden toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerrein. Deze regeling is echter niet van toepassing op onder andere horecabedrijven en solitaire bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is het, op basis van de Omgevingsverordening, toegestaan om de voorgenomen kapsalon met horeca mogelijk te maken op de gronden binnen het plangebied. In dit geval is namelijk sprake van solitaire bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied.

### 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 een ieder 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 ruimtelijke 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. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



**Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Terneuzen, plangebied globaal rood omlijnd**

Het perceel ligt in een gebied dat volgens de structuurvisiekaart onder ‘woongebied’ en ‘te versterken pleisterplaats’ valt. Vanuit de structuurvisie is, ter plaatse van het plangebied, geen ruimtelijke strategie opgenomen voor ‘woongebied’. Het gebied aangewezen als ‘te versterken pleisterplaats’ wordt in de structuurvisie gekoppeld aan enkele (mogelijk) te versterken gebieden.

De te versterken gebieden worden als zodanig waardevol aangemerkt dat de gemeente actief beleid wil voeren om de waarde van deze gebieden voor de gemeente in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken. Het gaat hierbij enerzijds om de centrumgebieden van de grotere kernen en de gebieden met een regionale functie/ uitstraling en anderzijds om de versterking van de Liniezone, met name gerelateerd aan de Staats-Spaanse Linies.

Ter plaatse van het plangebied is in de structuurvisie een verwijzing gemaakt naar het versterken van het ‘centrumgebied’ en de ‘Liniezone’. De mix van functies in de centrumgebieden van Axel, Biervliet, Philippine, Sluiskil en Sas van Gent vormt een spil in het maatschappelijke en sociale netwerk van de gemeente. Deze centrumfuncties zullen daar waar mogelijk worden versterkt. Verder is het de ambitie van de gemeente om de Liniezone te versterken. De Liniezone met de restanten van de Staats-Spaanse Linies zal worden opgewaardeerd op een zodanige manier dat de verschillende forten en verdedigingswerken in het landschap beter herkenbaar worden en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Zowel ten oosten (rondom Axel) als ten westen (rondom Hoek en Philippine) zal deze verbinding een impuls krijgen.

Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging naar dienstverlening met horeca. Een dergelijke functie kan beschouwd worden als centrumfunctie. De horecafunctie (koffiehuis) zal gaan fungeren als een extra service en kwaliteitsbeleving voor bezoekers aan de kapsalon. Daarbij is de combinatie kapsalon met horeca (voor zover bekend) nieuw in Terneuzen. Hierdoor worden het aanbod in centrumfuncties vergroot (en dus versterkt) in de kern Philippine. Verder voorziet het planvoornemen niet in ontwikkelingen die betrekking hebben tot de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de Liniezone.

### *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 welstandsc commissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het ‘nieuwe’ welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen 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 welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Binnen het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig. Met het voornemen vinden echter geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats waarbij de uiterlijke vertoning van het pand wordt gewijzigd. De ontwikkeling voorziet namelijk uitsluitend in inpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Zodoende is toetsing aan de welstandseisen niet van toepassing.

### *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m<sup>2</sup>.
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 vrijstellingenkaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

## 1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

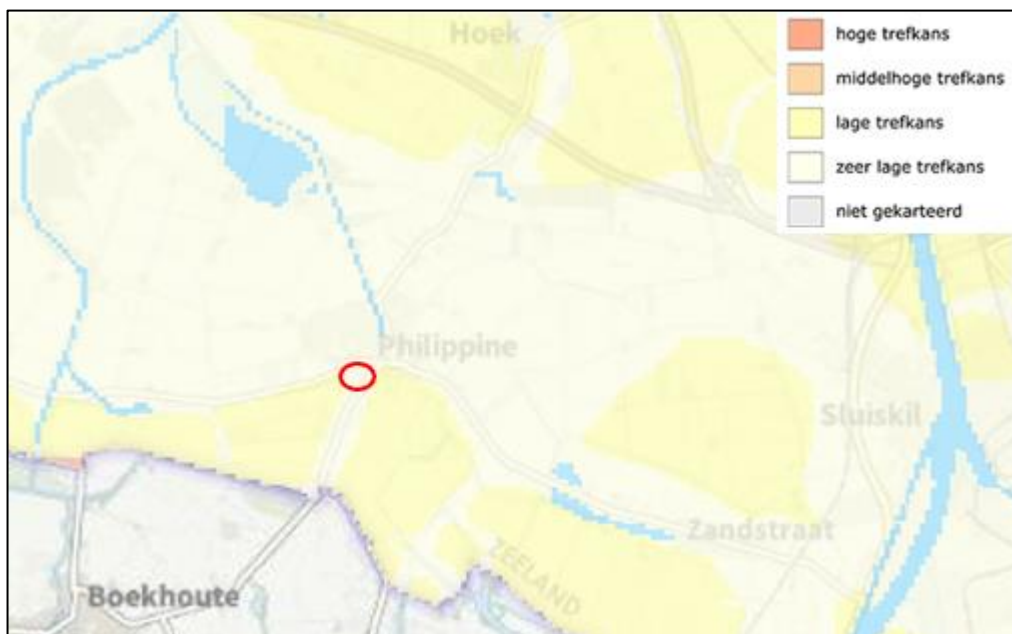
**Philippine**

Legend:

- Archeologische waarde
- Hoge archeologische waarde
- Zeer hoge archeologische waarde
- Zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Liggend Archeologische Monumenten
- Liggend Archeologische Monumenten

**Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK), plangebied is rood omlijnd**

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een zeer lage trefkans op het aantreffen van archeologische waarden.

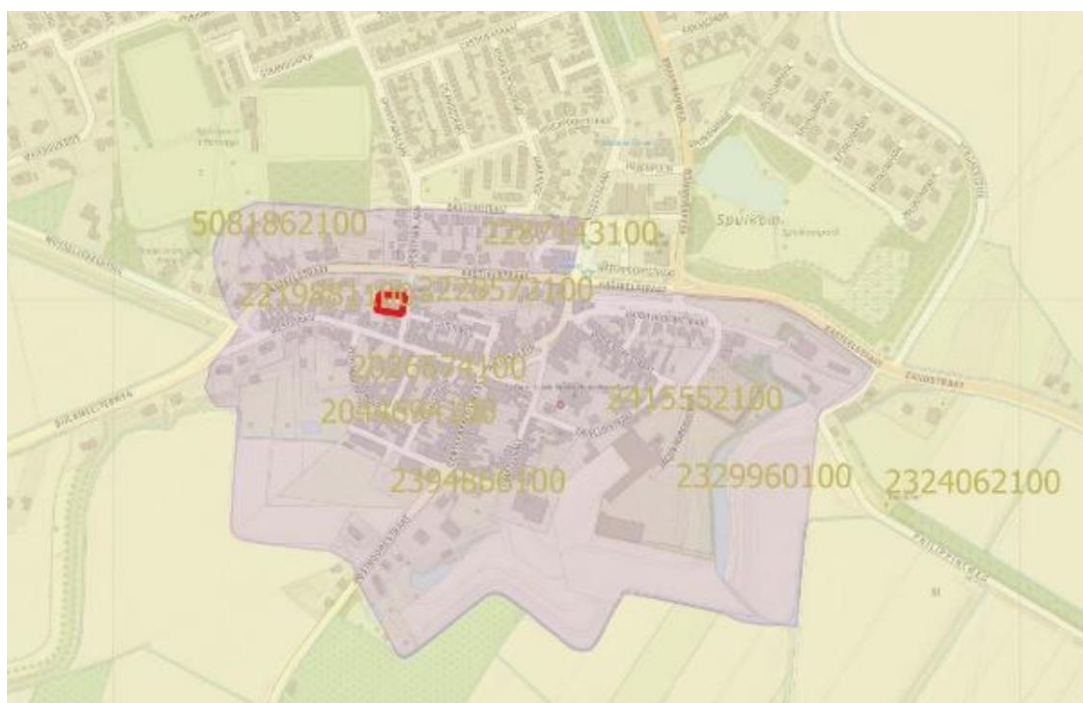


Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied globaal rood omlijnd

### 3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische toets ten behoeve van Archis<sup>1</sup> voor de Koningin Emmastraat 7 te Philippine uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen een monument van hoge archeologische waarde (Monumentnummer 13501). Het betreft de contouren van de oude vestingstad. Philippine is een oude vestingstad en werd in 1505 gesticht binnen de bedijkte polder. In 1583 werd door Parma een vierkante schans (50x50m) aangelegd, dit was ten dele als reactie op de door Staatsen opgeworpen Moffenschans ten Zuiden van Terneuzen. In 1633 viel Philippine toch in handen van de noordelijke Nederlanden. De stad werd het verder versterkt en uitgebreid met een kasteel, bastions, ravelijnen en een waterpoort.

In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend. De onderzoeksmeldingen en vindplaatsen (met het bijbehorende kaartblad) in de directe omgeving van het plangebied zijn nader omschreven in de bijlagen van deze toelichting.



#### **Uitsnede kaartblad archeologische gegevens Archis 3**

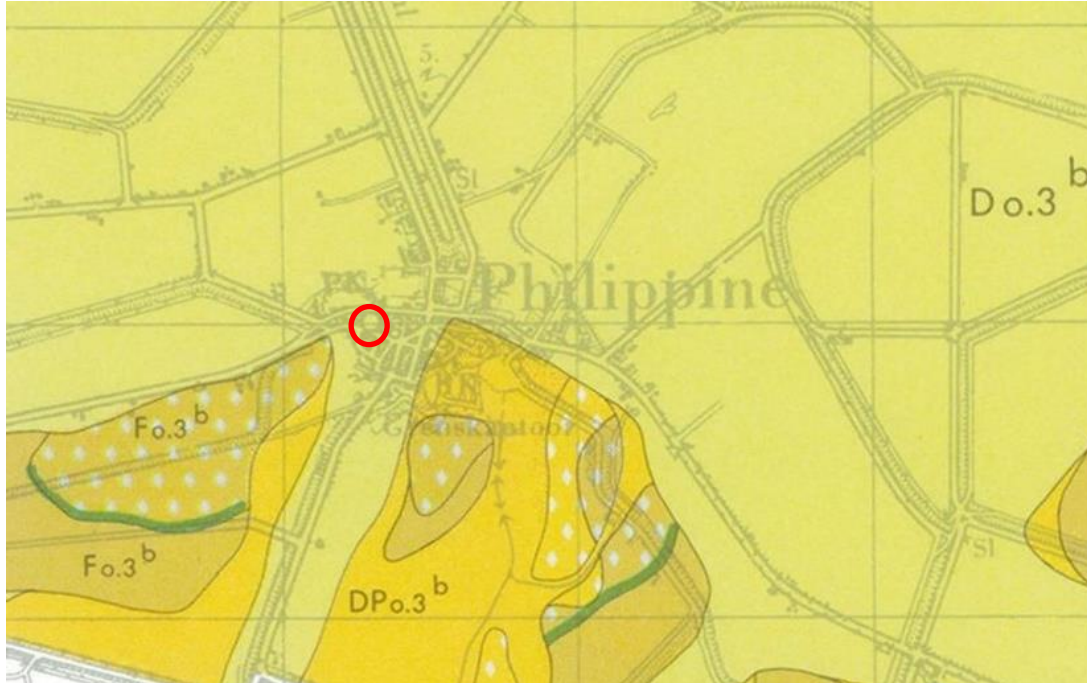
### 4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 11 januari 2022 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

<sup>1</sup> Aeres Milieu B.V., Archeologische quickscan Koningin Emmastraat 7 te Philippine, Projectnummer AM21652, 14-01-2022

## 5. Bodemopbouw

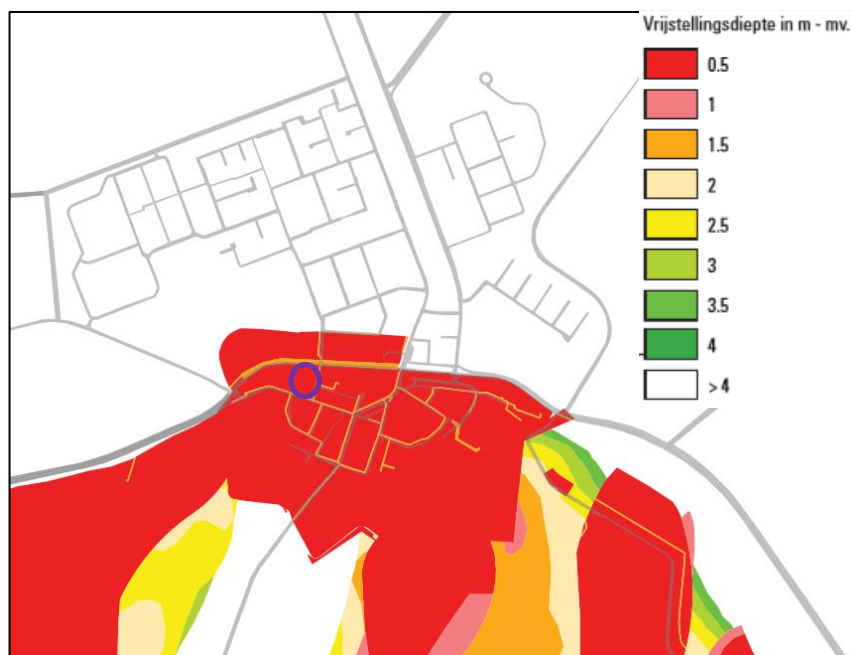
Uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich geheel bevindt op kreekafzettingen van Duinkerke IIIb. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht bij bodemverstoringen.



Uitsnede geologische kaart Van Rummelen, plangebied globaal rood omlijnd

## 6. Vrijstellingenkaart

Uit de 'vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017' blijkt dat voor het plangebied een vrijstellingsdiepte tot 0,5 m –mv geldt.



Uitsnede vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017, plangebied is paars omlijnd

### Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, geen aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Wel is het plangebied op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangewezen als terrein met een hoge archeologische waarde. Hierdoor geldt een onderzoeksplicht ter plaatse van het plangebied. Met het voornemen vinden echter geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats waarbij de grond geroerd wordt. De ontwikkeling voorziet namelijk uitsluitend in in pandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden (pand is gemeentelijk monument, waardoor buitenzijde niet zomaar aangepast kan worden). Geconcludeerd kan worden dat nader archeologisch onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk wordt geacht. De archeologische dubbelbestemming zal behouden blijven om de bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden te waarborgen. Hierbij wordt aangesloten op de archeologische dubbelbestemming conform het archeologie beleid van de gemeente Terneuzen, waarbij het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' krijgt. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

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 publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

### *Omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

### *Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

| Milieucategorie | t.o.v. rustige woonwijk | t.o.v. gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| 1               | 10 m                    | 0 m                   |
| 2               | 30 m                    | 10 m                  |
| 3.1             | 50 m                    | 30 m                  |
| 3.2             | 100 m                   | 50 m                  |
| 4.1             | 200 m                   | 100 m                 |
| 4.2             | 300 m                   | 200 m                 |
| 5.1             | 500 m                   | 300 m                 |
| 5.2             | 700 m                   | 500 m                 |
| 5.3             | 1.000 m                 | 700 m                 |
| 6               | 1.500 m                 | 1.000 m               |

### Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de functiewijziging naar dienstverlening (kapsalon) met horeca. In de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' wordt een kapsalon geschaard onder de functie kappersbedrijven en schoonheidsinstituten. Voor een dergelijke functie wordt uitgegaan van milieucategorie 1. De horeca zoals bedoeld met het voornemen kan vergeleken worden met functies als kantines, cafés en cafetaria's, waardoor ook voor deze functie milieucategorie 1 geldt.

De nabije omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied met ruimte voor onder andere (kleinschalige) bedrijven, burgerwoningen, detailhandel en horeca. Daarbij ligt het plangebied nabij het centrumgebied van Philippine (±100 meter) en in de nabije omgeving van een hoofdinfrastructuurroute, namelijk de Kasteelstraat (±30 meter). Hierdoor kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstap worden verlaagd. Dit betekent dat voor activiteiten behorend bij milieucategorie 1 een afstand van 0 meter tot gevoelige objecten, zoals woningen, kan worden aangehouden. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Alle gevoelige objecten vallen buiten de geldende richtafstanden, aangezien een richtafstand van 0 meter geldt voor de beoogde functies. Daarbij is in de bestaande situatie reeds een milieubelastende activiteit toegestaan, waarvoor een richtafstand is opgenomen. In de bestaande situatie is een kerkgebouw aanwezig. Kerkgebouwen vallen, volgens de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009', onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt (binnen gemengd gebied) een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige bestemmingen. Daarbij was tot voor kort een kinderdagverblijf gevestigd binnen het plangebied. Ook een kinderopvang valt, volgens de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009', onder milieucategorie 2. Zodoende neemt de milieubelasting (gelet op het aspect bedrijven en milieuzonering) af in de toekomstige situatie ten opzichte van de bestaande situatie.

De milieubelastende functies binnen het plangebied liggen op voldoende afstand van de nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 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.

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar dienstverlening met horeca. Aangezien het huidige gebouw behouden blijft en alleen de functie wijzigt lijkt een volledig verkennend bodemonderzoek vooralsnog niet noodzakelijk. Eventuele verbouwingen zullen uitsluitend in pandig plaats vinden. Om aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt geschikt is voor de nieuwe functie, is een vooronderzoek bodem conform NEN5725 uitgevoerd.

### *Vooronderzoek bodem*

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft Aeres Milieu een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd op de locatie Koningin Emmastraat 7 te Philippine (toegevoegd als bijlage). Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie (gezien de ligging centraal in het stedelijk gebied en het langdurig historisch gebruik) als heterogeen verdacht beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging (voornamelijk zware metalen en PAK). De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Geadviseerd wordt om bij grondwerkzaamheden of aanvraag van een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uit te voeren om de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging te onderzoeken. Dit bodemonderzoek dient conform de strategie 'VED-HE\_NL' uitgevoerd te worden.

### *Conclusie*

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.4 Cultuurhistorie

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*

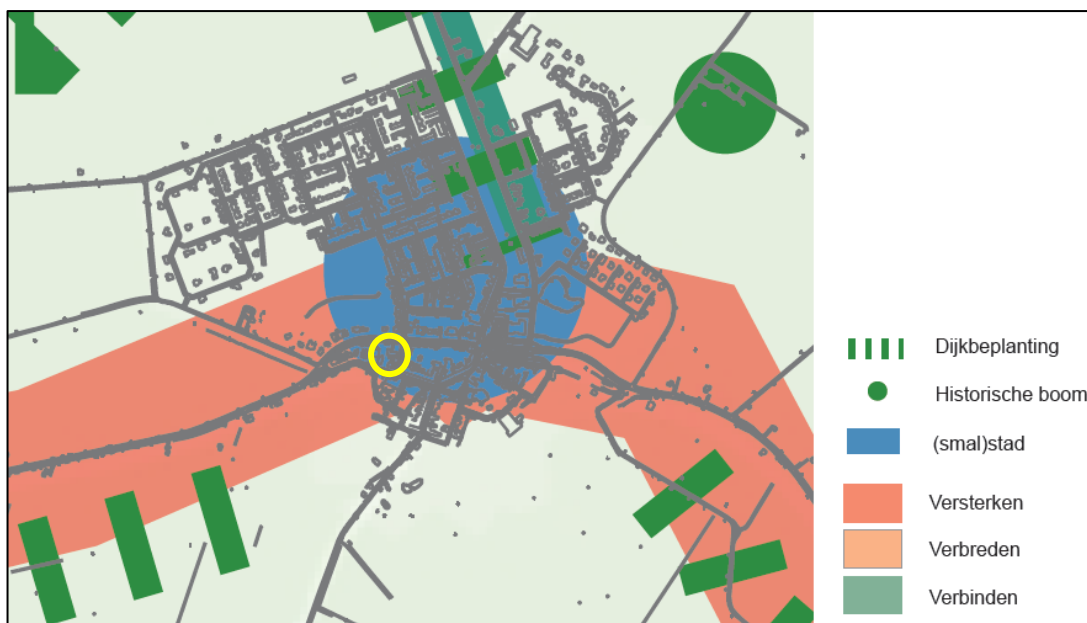
De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. In onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda. Per kaartblad wordt uitgelegd welke strategie voor de locatie geldt.

**Behoud:** De strategie voor het plangebied is gericht op het behouden (zie onderstaande afbeelding). Hierbij geldt een tevredenheid over de huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). Binnen het plangebied is één gemeentelijk monument aanwezig, namelijk de hervormde kerk. Met het voornemen vinden (vanwege de monumentale status van het gebouw) uitsluitend in pandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Hierdoor vinden er geen werkzaamheden plaats waarbij de uiterlijke vertoning wordt aangepast. Verder zijn in de nabije omgeving van het plangebied nog enkele gemeentelijke monumenten en één rijksmonument aanwezig. Deze monumenten bevinden zich in het centrum van de dorpskern Philippine. Daarnaast wordt een groot deel van de dorpskern Philippine aangeduid als 'stedelijk vestingwerk'. Met de plantontwikkeling vinden geen ingrepen plaats waarbij cultuurhistorisch waardevolle elementen worden aangetast. Het voornemen voorziet uitsluitend in een functiewijziging.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud' met plangebied in geel

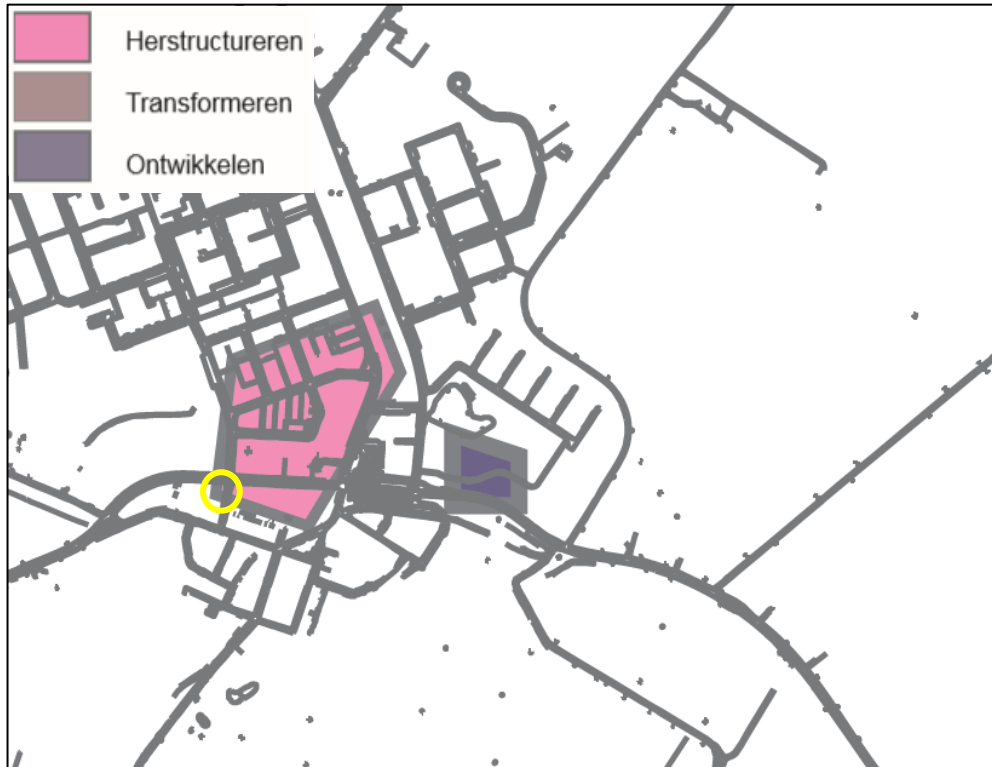
Behoud door ontwikkeling: De strategie voor het plangebied is gericht op versterken (zie onderstaande afbeelding). Voor gebieden met de strategie versterken geldt een tevredenheid over de huidige multifunctionaliteit, zorgen over de (toekomstige) kwaliteit en het faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken. Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de functie dienstverlening met horeca. Dit is een concept dat (voor zover bekend) nog niet aanwezig is binnen de kern Philippine. De functiewijziging naar dienstverlening met horeca komt ten goede aan de functionele diversiteit.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Behoud door ontwikkeling' met plangebied in geel

### Vernieuwing mogelijk:

De strategie voor het plangebied is gericht op herstructureren (zie onderstaande afbeelding). Dit houdt in dat er tevredenheid is over de hoofdfunctie, maar onvrede over de kwaliteit. De strategie speelt in op een actieve/fysieke benadering om de kwaliteit van de hoofdfunctie te verbeteren.



**Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, kaartblad 'Vernieuwing mogelijk' met plangebied in rood**

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart is binnen het plangebied een cultuurhistorische element aanwezig, namelijk een gemeentelijk monument. Hiervoor is echter aangegeven dat met het voornemen (vanwege de monumentale status van het gebouw) uitsluitend in pandige bouwen/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Hierdoor vinden er geen werkzaamheden plaats waarbij de uiterlijke vertoning wordt aangepast. Verder ligt het plangebied binnen de strategie 'herstructureren'. Deze strategie is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de hoofdfunctie. Gelet op de structuurvisie van Terneuzen valt het plangebied binnen het centrumgebied. Hierdoor is het doel om de kwaliteit van centrumfuncties te verbeteren.

Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging naar dienstverlening met horeca. Een dergelijke functie kan beschouwd worden als centrumfunctie. De combinatie kapsalon met horeca (voor zover bekend) nieuw in Terneuzen. Hierdoor worden het aanbod in centrumfuncties vergroot, en dus versterkt/verbeterd, in de kern Philippine.

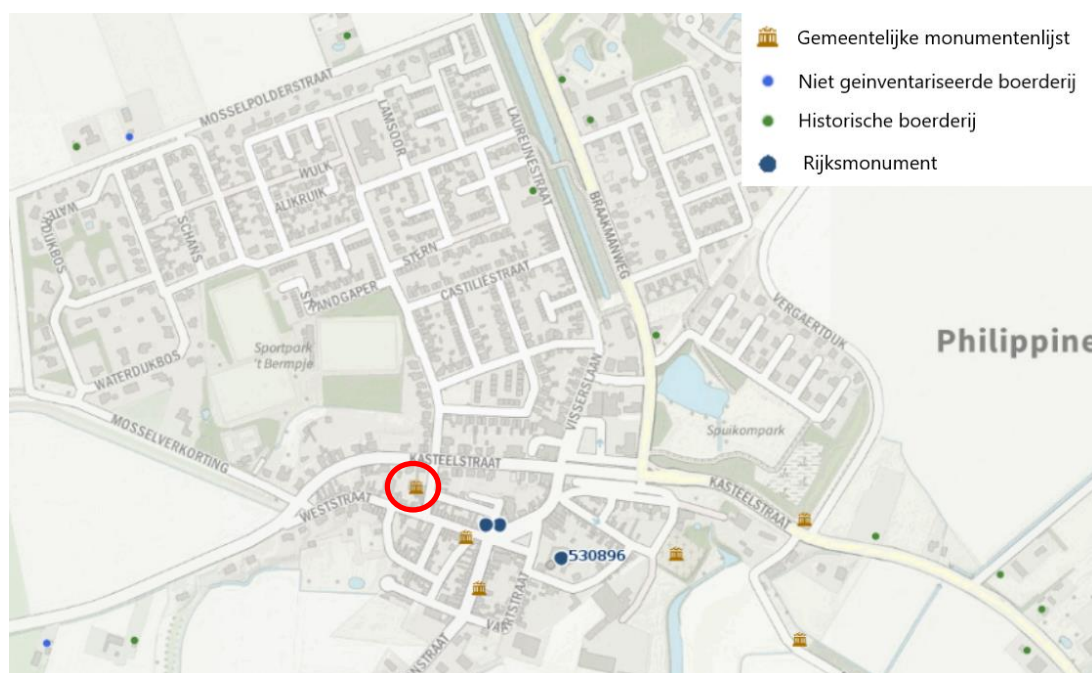
### ***Cultuurhistorische Hoofdstructuur***

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.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied een cultuurhistorisch monument aanwezig is. De redengevende omschrijving van de monumentale aanwijzing betreft

‘licht aangetast dorpskerkje, van volkskundige waarde’<sup>2</sup>. Het monument is voorzien van een wit geschilderde bakstenen topgevel met gemetselde, terugliggende rondboogvelden, een houten open klokkentorentje en een zadeldak gedekt met rode tuile du nord. In de zijgevel van het pand zijn houten rondboogvensters aanwezig met roedeverdeling (vernieuwde houten toegansdeur met soort luifel). De benoemde (beschermde) kenmerken van de voormalige kerk betreffen uitsluitend exterieure eigenschappen.

Met de planontwikkeling vinden echter geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats waarbij de bovenstaande exterieure eigenschappen worden aangetast. De ontwikkeling voorziet namelijk uitsluitend in inpandige bouw- en/of sloopwerkzaamheden (pand is aangewezen als monument, waardoor exterieure eigenschappen niet zomaar aangepast kunnen worden). Hierdoor kan gesteld worden dat er geen werkzaamheden in strijd met cultuurhistorische belangen plaatsvinden.



Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), plangebied is rood omlijnd

### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Externe veiligheid

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.

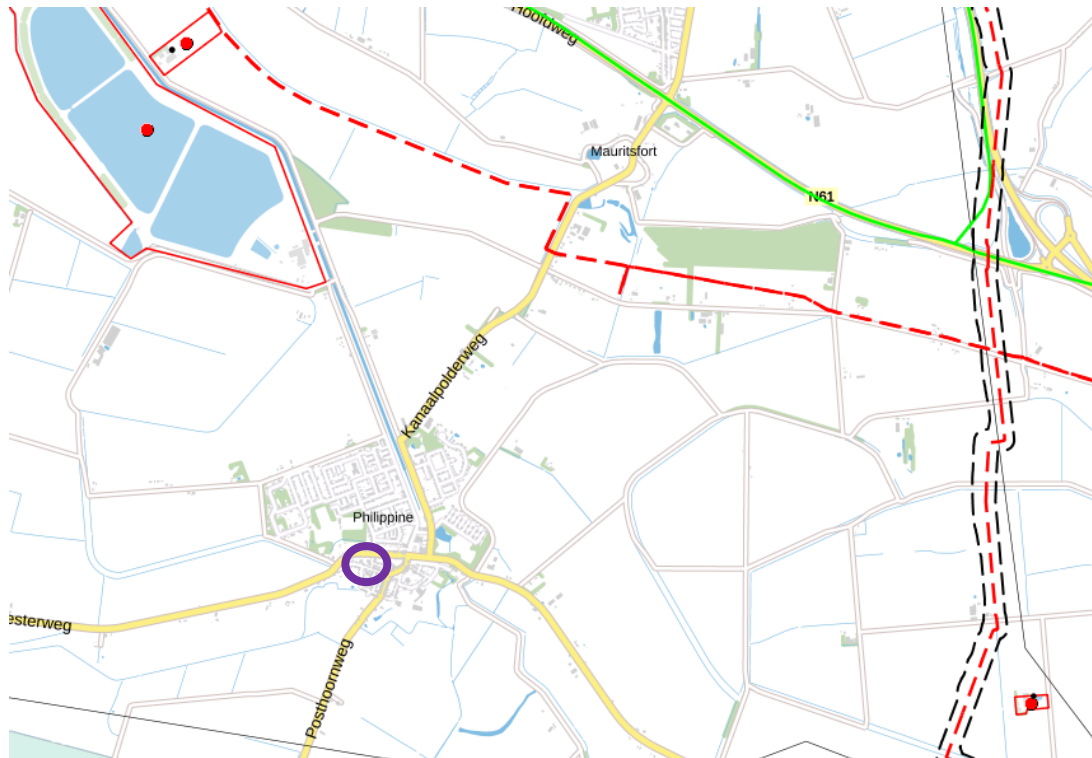
Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van

<sup>2</sup> <https://dataportaal.zeeland.nl/cultuurhistorie/rapporten/MIP/4657.pdf>

afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

### Onderzoek

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar dienstverlening met horeca.



Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied is paars omringd

### Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

Op afstanden van circa 1.500 tot 3.400 meter van het plangebied bevinden zich terreinen met in totaal twee bovengrondse propaantanken, één bovengronds propaanreservoir en één chloorbleekloogtank, waarbij de maximale risicoafstand  $PR 10^{-6}$  een afstand van 20 meter bedraagt. Het plangebied ligt ruim buiten de  $10^{-6}$ -contour.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van drie bedrijven, te weten:

- Oil tanking Terneuzen (invloedsgebied: 7.559 meter, afstand tot plangebied: Ca. 7.030 meter)
- Bertschi (invloedsgebied: 7.924 meter, afstand tot plangebied: Ca. 6.700 meter)
- Katoen Natie Westerschelde Terminal (invloedsgebied: 7.659 meter, afstand tot het plangebied: Ca. 5.900 meter).

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie zal geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico.

Verder ligt het plangebied 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 postzegelbestemmingsplan.

### **Transport per buisleidingen**

Het plangebied ligt op geruime afstand van enkele buisleidingen (afstand tot dichtstbijzijnde buisleiding bedraagt 1.900 meter). In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

### **Transport over de weg of spoor**

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Het plangebied bevindt zich nabij de N61, welke een belangrijke functie heeft als regionale ontsluitingsroute en 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 ruimschoots voldaan (circa 2.900 meter).

### **Transport over water**

Het plangebied ligt op geruime afstand van het Kanaal Gent Terneuzen (circa 5.500 meter) en de Westerschelde (circa 7.500 meter). Het plangebied ligt daarmee ver buiten de risicocontour en het invloedsgebied.

### **Groepsrisico**

Binnen het plangebied is thans een (kleinschalig) kerkgebouw aanwezig, namelijk de hervormde kerk aan de Koningin Emmastraat 7. De bebouwing wordt momenteel gebruikt voor de huisvesting van een kinderdagverblijf. In de toekomstige situatie wordt de functie verandert naar dienstverlening met horeca. In beide gevallen is er sprake van kleinschaligheid en kan de bebouwing niet worden beschouwd als een (beperkt) kwetsbare object. Daarbij ligt het plangebied op voldoende afstand van eventueel risicovolle bronnen. Het voornemen leidt, gelet op het voornemen, 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 aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.6 Geluid**

### **Beleidskader**

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**

Met de wijziging van maatschappelijke doeleinden naar dienstverlening met horeca worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke over dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

| Stof                               | Toetsing van                | Grenswaarde          |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 20 µg/m <sup>3</sup> |

### Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO<sub>2</sub> in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse kleiner dan 18 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse van het plangebied kleiner dan 10 µg/m<sup>3</sup>. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

### Luchtkwaliteit t.b.v. toename aantal verkeersbewegingen

De functiewijziging naar dienstverlening met horeca draagt ‘in betekende mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetgeen betekend dat in principe nader onderzoek noodzakelijk is. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan onderzoek uitgevoerd worden middels de NIBM-tool.

In het geval van voorliggend planvoornemen vindt echter een functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar dienstverlening met horeca plaats. Het voornemen leidt daarmee tot een afname in verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.9), waardoor geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 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 Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. 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 bijzondere 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. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

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*

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb 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.

### Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging, waarbij uitsluitend inpandige bouw- en/of sloopeerzaamheden plaatsvinden. Hierdoor vinden met het planvoornemen geen ruimtelijke ingrepen plaats waar een natuurvergunning voor is vereist. Het volledige plangebied blijft behouden in de huidige staat. Het aspect natuur vormt zodoende geen belemmering.

### Stikstof

Het voornemen voorziet in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing aan de Koningin Emmastraat 7 te Philippine. Het plangebied ligt op ca. 6,9 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Canisvliet). Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied ligt onder andere de woonkern Sas van Gent en zijn meerdere doorgaande wegen (waaronder de N252) aanwezig. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de tussenliggende gronden en de aard van het voornemen, wordt een nadere stikstofberekening niet noodzakelijk geacht.

Daarbij zal per saldo planologisch gezien het aantal verkeersbewegingen afnemen (zie paragraaf 5.9). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het voornemen niet leidt tot een verslechtering van de situatie omtrent het aspect stikstof. Het aspect stikstof vormt zodoende geen belemmering.

### 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 voornemen aan de Koningin Emmastraat 7 maakt de functiewijziging van 'Maatschappelijke doeleinden' naar 'Dienstverlening en Horeca' mogelijk op de locatie waar in de huidige situatie een voormalig kerkgebouw en (tot voor kort) een kinderdagverblijf aanwezig zijn. De ontsluiting van het plangebied blijft, net als in de bestaande situatie, plaatsvinden aan de Koningin Emmastraat. Hier vinden geen wijzigingen in plaats.

### Verkeersgeneratie bestaande situatie

De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de aanwezige functie(s). In de bestaande situatie is een voormalig hervormde kerk aanwezig, waarbinnen tot voor kort een kinderdagverblijf was gevestigd. De verkeersgeneratie behorende bij een kinderdagverblijf is volgens de CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" maximaal 27,7 mvt/etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo, uitgaande van matig stedelijk en centrumgebied. De totale oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied bedraagt circa 225 m<sup>2</sup>, waardoor de maximale verkeersgeneratie in de bestaande situatie 62,3 mvt/etmaal bedraagt.

### Verkeersgeneratie toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vestigen zich een kapsalon en koffiehuis binnen het plangebied. De totale oppervlakte aan bebouwing blijft ongewijzigd. Het koffiehuis krijgt een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup> en de kapsalon een oppervlakte van circa 105 m<sup>2</sup>.

#### Koffiehuis

Voor een koffiehuis zijn in de CROW-uitgave geen specifieke kengetallen opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Wel zijn er kengetallen opgenomen voor de parkeerbehoefte bij lichte horeca (café/bar/cafetaria). Omdat alleen kengetallen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen voor lichte horeca beschikbaar zijn, is voor het koffiehuis binnen het plangebied uitgegaan van navolgende uitgangspunten. Het aantal benodigde parkeerplaatsen vermenigvuldigd met een gemiddeld aantal parkeerwisselingen van 2 per dag.

Voor lichte horeca (café/bar/cafetaria) geldt een parkeernorm van maximaal 6,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Op basis van deze gegevens kan de navolgende verkeersgeneratie voor de lichte horeca worden berekend.

| Functie                   | oppervlakte            | Maximale verkeersgeneratie / eenheid                    | Totale verkeersgeneratie (per etmaal) |
|---------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Licht horeca (koffiehuis) | Ca. 120 m <sup>2</sup> | (6,0 pp / 100 m <sup>2</sup> ) * 120 m <sup>2</sup> * 2 | 14,4                                  |

#### Kapsalon

Binnen de kapsalon worden diensten als manicure/pedicure en knipbeurten aangeboden. Voor dergelijke diensten zijn geen specifieke kengetallen opgenomen in de CROW-publicatie. De bedrijfsactiviteiten van de kapsalon vallen onder dienstverlening, waardoor aansluiting is gezocht bij de kengetallen voor 'commerciële dienstverlening'. De verkeersgeneratie behorende bij commerciële dienstverlening is volgens de CROW-uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018" maximaal 10,8 mvt/etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo, uitgaande van matig stedelijk en centrumgebied. Op basis van deze gegevens kan de navolgende verkeersgeneratie voor de kapsalon worden berekend.

| Functie  | oppervlakte            | Maximale verkeersgeneratie / eenheid | Totale verkeersgeneratie (per etmaal) |
|----------|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Kapsalon | Ca. 105 m <sup>2</sup> | 10,8 mvt * 105 m <sup>2</sup>        | 11,3                                  |

De totale toekomstige verkeersgeneratie komt zodoende uit op maximaal 25,7 mvt/etmaal. Hierdoor neemt de verkeersgeneratie naar verwachting af met 36,6 mvt/etmaal ten opzichte van de bestaande situatie. Derhalve kunnen de toekomstige verkeersbewegingen worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

#### Parkeren

Het parkeren binnen de gemeente Terneuzen is geregeld in de Parkeernota 2015-2020. Door middel van het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen zijn de geldende regels ten behoeve van het parkeren verankerd in de planregels van alle vigerende bestemmingsplannen. De planregels uit dit facetbestemmingsplan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De parkeerbehoefte met betrekking tot het planvoornemen wordt bepaald op basis van de aanwezige functie(s). Bij deze toelichting is een document toegevoegd waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren bij het omvormen van een voormalig kerkgebouw en

kinderdagverblijf naar een nieuwe gemengde functie met een kapsalon en horeca (opgenomen als bijlage).

De herontwikkeling van het voormalige kerkgebouw aan de Koningin Emmastraat 7 te Philippine leidt tot een gewijzigde parkeersituatie. De ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van maximaal tien parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan één parkeerplaats voor eigen gebruik. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd aan de voorzijde van het plangebied onder een hoek van 70 graden.

Om te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid is onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de openbare parkeerplaatsen een lage bezetting kennen. Hierdoor zijn er in de openbare ruimte ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig om het parkeren voor deze ontwikkeling op te lossen.



### Conclusie

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

## 5.10 Water

### Inleiding

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. 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.

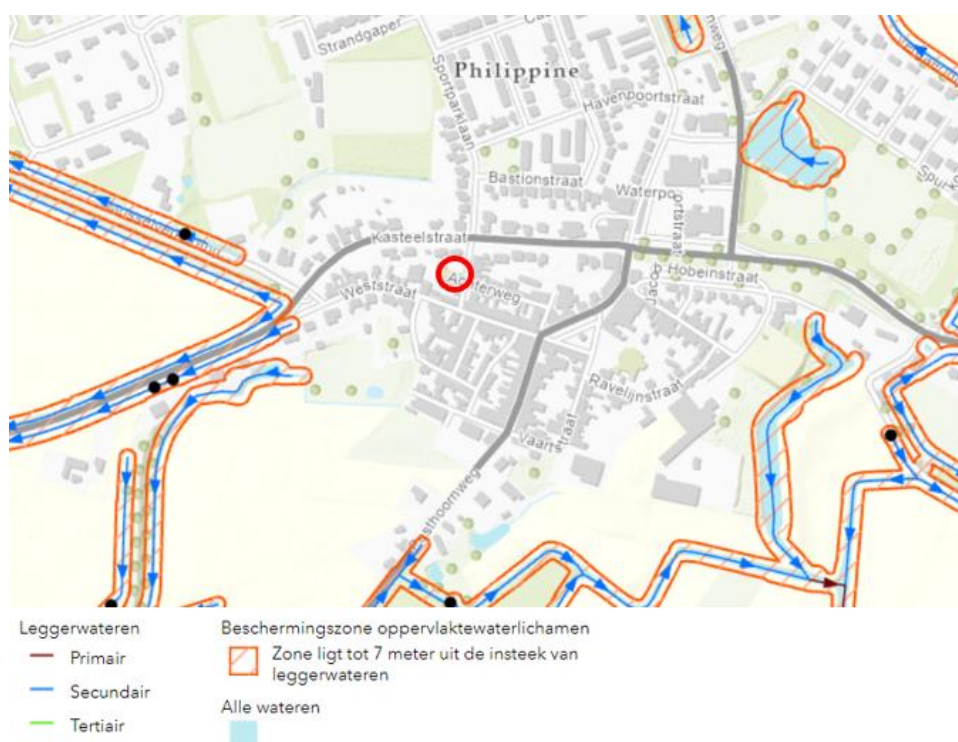
### Huidige watersysteem

#### Waterkeringen

Binnen of nabij het plangebied Koningin Emmastraat 7, Philippine zijn geen waterkeringen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen aanwezig.

#### Oppervlaktewaterlichamen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktelichamen aanwezig. Op ruimere afstand zijn wel enkele primaire en voornamelijk secundaire oppervlaktewaterlichamen uit de legger aanwezig. De beschermingszones van deze oppervlaktewaterlichamen reiken niet tot in het plangebied.



### Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen, plangebied is rood omlijnd

#### 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.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                            | Uitwerking                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid waterkeringen</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                  | <i>Het betreft bestaande locaties waaraan fysiek niets gewijzigd wordt</i> |
| <b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.<br>Waarborgen van voldoende bouwpeil om | <i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i>                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|--|--------------|---|---|---|------------------------|---|---|---|-----------------------------|---|---|---|----------------|---|---|---|
| overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.                                                                                                                                                     | <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Bestaande verhardingen worden gebruikt die niet uitgebreid of aangepast worden.</li><li>Op de locatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak.</li></ul> |               | huidige situatie | na realisatie |  | Dakoppervlak | - | - | 1 | dichte bodemverharding | - | - | 2 | doorlatende bodemverharding | - | - | 3 | wateroppervlak | - | - | 4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | huidige situatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | na realisatie |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| Dakoppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | 1                |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| dichte bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | 2                |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| doorlatende bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | 3                |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| wateroppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | 4                |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br>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>Aan de huidige situatie wijzigt niets. Het betreft alleen een inpassende functiewijziging.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b><i>Uitwerking</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                       | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                              | <i>Het plan heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.                                                                                                                   | <i>Het plan heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Volksgezondheid</b><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                       | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                             | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                                                                                                                                  | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |   |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |

|                                                                                                                                                                                              |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i> |
| <b>Andere belangen waterbeheer</b>                                                                                                                                                           |                                                           |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                    | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i> |
| <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.  | <i>Betreft bestaande locatie die fysiek niet wijzigt.</i> |

#### Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

#### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## 5.11 Vormvrije mer

### Beleid en normstelling

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

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid 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. Vanwege het feit dat het voornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden, is voor dit bestemmingsplan 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 wordt 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: Gemengd*

De op de verbeelding voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1', horeca voor zover die voorkomt in

categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Verder is tevens een terras toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras'. Bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen, bijbehorende bouwwerken, erven, tuinen en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens toegestaan.

De gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig volgebouwd mag worden. De ligging van het bouwvlak is gebaseerd op de bestaande bebouwing. De goothoogte van de voormalig hervormde kerk mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Voor de overige gronden binnen het bouwvlak is, evenals in het vigerend bestemmingsplan, een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin', gelegen aan de voorzijde van het perceel, mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1 meter. Voor de overige gronden geldt een maximale hoogte van 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### *Artikel 4: Waarde – Archeologie 1*

Dit artikel bevat regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### *Artikel 5 Anti-dubbelteregel*

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

#### *Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels*

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

#### *Artikel 8 Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Artikel 9 Overige regels*

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van andere wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij zijn er regelingen met betrekking tot parkeren opgenomen.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### *Artikel 10 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 11 Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan 'Philippine, Koningin Emmastraat 7'.

## 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

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan (27 juli 2022) heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.