

21 NOV. 2019



Gemeente Vlissingen  
**1153987**  
21 NOV. 2019

*wabo/2019/252.*



*Boulevard Bankert 156*

*Vlissingen (Hotel)*

**Ruimtelijke Onderbouwing**

Ontwerp

*ruimte • ligging • gebruik • ontwerp*

# COLOFON

## Documentgegevens

*Titel* Boulevard Bankert 156 Vlissingen (Hotel)  
*Rapportnummer* LJP\_2019\_04  
*Datum* 21 november 2019  
*Status* ontwerp  
*IMRO* NL.IMRO.0718.OMGBO-0001  
*Gemeente* Vlissingen

## Opdrachtnemer

*Naam* Juust  
*Adresgegevens* Goessestraatweg 19  
4421 AD Kapelle  
*Auteur(s)* Marik Waterman  
*Contactgegevens* +31(o) 85 902 0222



**Boulevard Bankert 156 Vlissingen (Hotel)**

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het project</b>	<b>6</b>
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>13</b>
4.1	Inleiding	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Bedrijven en milieuzonering	14
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Geluid	16
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Natuur	17
4.8	Verkeer en parkeren	18
4.9	Conclusie	19
<b>Bijlagen</b>		<b>20</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Nieuwe situatie</b>	<b>23</b>

## Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

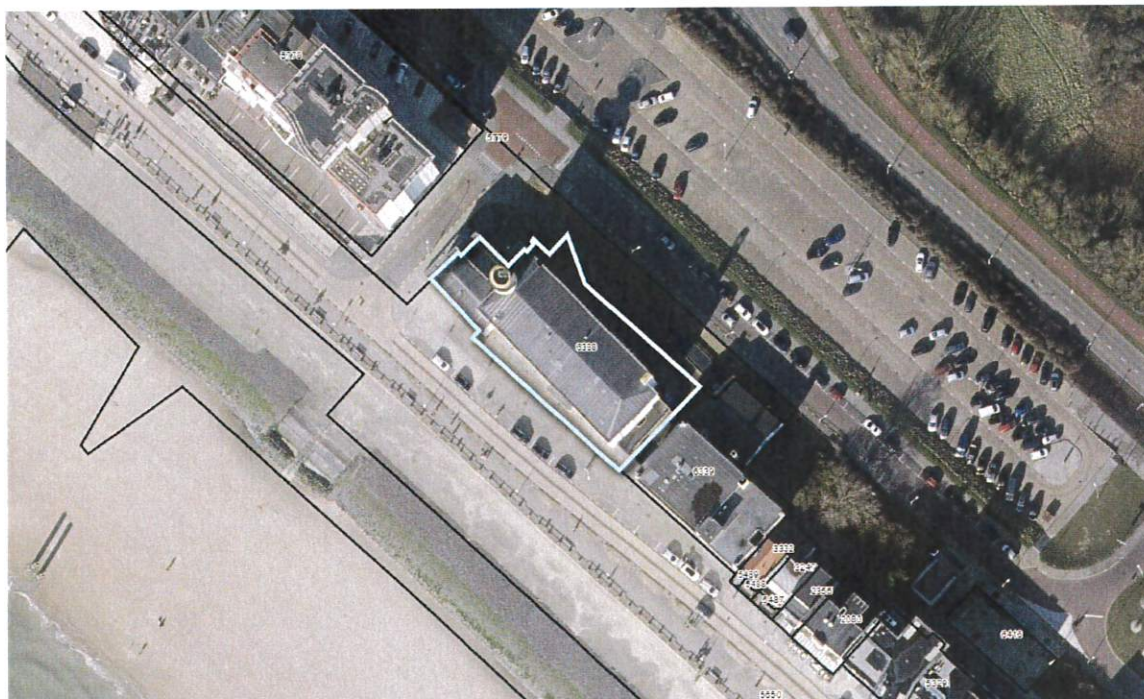
Aan de Boulevard Bankert 156 in Vlissingen staat het voormalig gebouw van de Zeevaartschool/Maritiem Instituut de Ruyter. Nadat deze functie verhuisde is het pand getransformeerd tot zorghotel. In de loop van de tijd is het zorghotel uitgegroeid tot de 'Zorgboulevaart'. Onder andere de organisaties Zorgstroom, Zeelandcare/MKA groep en revalidatiegeneeskunde Van Loo & Veerhoek waren in het pand te vinden. In 2018 sloot Zorgstroom op deze locatie haar zorghotel. Sindsdien staat het monumentale pand deels leeg.

Het initiatief is om het pand gedeeltelijk te transformeren tot een hoogwaardig (regulier) hotel. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Boulevard' (vastgesteld d.d. 7 maart 2013) is het realiseren van een hotel niet mogelijk. De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan medewerking worden verleend. Een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing hoeft niet opgesteld te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er aandacht besteed aan een aantal milieu- en omgevingsaspecten. De aspecten bodem, niet-gesprongen explosieven, (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en water zijn niet beoordeeld, omdat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging (geen nieuwbouw).

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel met de kadastrale aanduiding Sectie A, perceelnummer 6338. Dit perceel heeft een oppervlakte van 1.425 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is het rijksmonument 'Zeevaartschool/Maritiem Instituut de Ruyter' gelegen. Dit gebouw heeft een footprint van ongeveer 925 m<sup>2</sup>. (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Street Smart, bewerkt: Juust)

### **1.3 Doel**

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing, als onderdeel van de omgevingsvergunning, is om de functie van hotel toe te staan binnen het bestaande pand. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd. Dit document toetst de realisatie van een hotel aan de geldende regelgeving. Daarnaast wordt beschreven wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling is op de kwaliteit van de leefomgeving.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader en in hoofdstuk vier worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld.

# Hoofdstuk 2 Het project

## 2.1 Beschrijving project

### 2.1.1 Huidige situatie

Het pand is een Rijksmonument. Het heeft een prominente situering aan de Boulevard Bankert en het is een beeldbepalend gebouw van historische betekenis. De toren heeft een sterke symbolische waarde door zijn vormgeving. Bovendien is het een drager van de, voor de maritieme wereld betekenisvolle, vlaggenmast (zie afbeelding 2). Het pand heeft 3 verdiepingen en een kelder/souterrain. Het staat deels leeg doordat bepaalde zorggerelateerde functies zijn verhuisd. In totaal zijn er 46 ruimtes waar een zorggerelateerde functie in zit/zat (zie bijlage 1). Van dit aantal waren er minstens 17 zorghotelkamers.



Afbeelding 2 | Huidige situatie voorkant - Boulevard Bankert (bron: Street Smart)

Op eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen gelegen. Aan de achterkant van het gebouw, de kant van de Kenau Hasselaarstraat, is een achterterrein gelegen die door een hellingbaan wordt verbonden met de Trompweg/Kenau Hasselaarstraat (zie afbeelding 3). Dit achterterrein wordt vooral gebruikt voor bevoorrading. Aan de voorkant, de kant van de Boulevard Bankert, liggen 2 invalideparkeerplaatsen, 1 parkeerplaats voor maximaal 15 minuten parkeren en 4 (betaalde) parkeerplaatsen.





*Afbeelding 3 | Huidige situatie achterkant - Kenau Hasselaarstraat (bron: Street Smart)*

### **2.1.2 Toekomstige situatie**

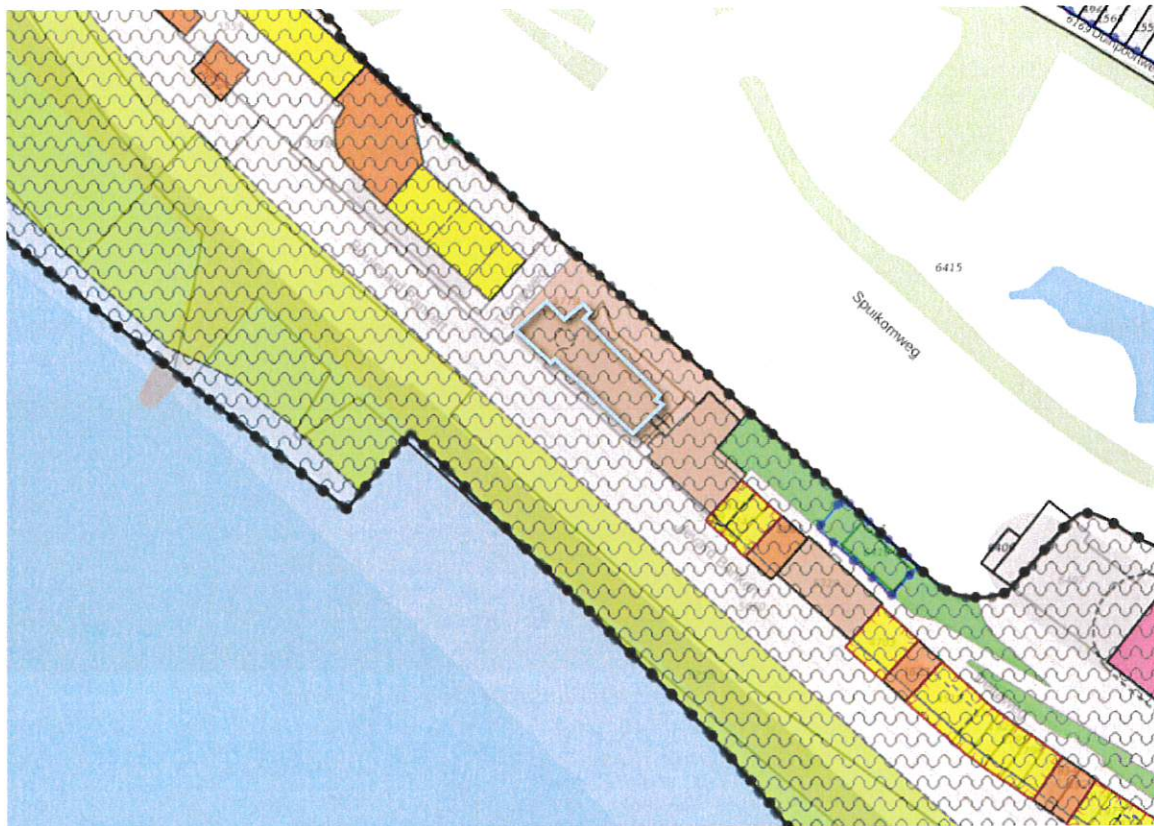
Het initiatief is om de voormalige Zeevaartschool en 'Zorgboulevard' gedeeltelijk te transformeren tot een hoogwaardig (regulier) hotel van 3 tot 4 sterren. De transformatie houdt in dat er op de 1e en 2e verdieping 28 hotelkamers worden gerealiseerd binnen het huidige pand (zie bijlage 2). Daarvan zijn 21 hotelkamers variërend in oppervlakte van ongeveer 22 – 28 m<sup>2</sup> en 7 suites variërend in oppervlakte van 37 – 59 m<sup>2</sup>. De zorgfuncties die op dit moment nog op de begane grond aanwezig zijn, blijven bestaan. Een balie om hotelgasten te kunnen ontvangen wordt hieraan toegevoegd.

De huidige functies op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping komen te vervallen. Op de 1<sup>e</sup> verdieping komen 13 hotelkamers, een keuken en ontbijtzaal. De ontbijtzaal is alleen toegankelijk voor hotelgasten. Op de 2<sup>e</sup> verdieping komen de overige 15 hotelkamers. De bedoeling is om alleen de inrichting aan te passen zonder ingrijpende wijzigingen. Het hotel zal in verband met haar centrale ligging ten opzichte van de boulevards en het centrum, geen afzonderlijk restaurant gaan exploiteren.

## **2.2 Juridische regeling**

### **2.2.1 Geldend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Boulevard' van de gemeente Vlissingen. Dit bestemmingsplan is op 7 maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en instellingen, ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit en evenementen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Boulevard' is het realiseren van een hotel dus niet mogelijk.



Afbeelding 4 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

Over het plangebied ligt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormering'. Met dit paraplubestemmingsplan wordt de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en zijn rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen ingepast. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de bestemming van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond, dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

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

Toetsing aan de ladder is volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht niet alleen nodig voor bestemmingsplannen maar ook voor omgevingsvergunningen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft de uitgebreide procedure omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In dit geval is er geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan danwel van een uitgebreide procedure omgevingsrecht. Toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 (kruimelgeval). De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve in dit geval niet van toepassing.

Los van het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is moet er uiteraard sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening waarbij onder andere de behoefte voor deze ontwikkeling nader gemotiveerd wordt, alvorens de omgevingsvergunning met de kruimelgevallenregeling kan worden verleend (zie provinciaal en gemeentelijk beleid).

### Nationale Omgevingsvisie (NOVI) - Ontwerp

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de ontwerp-Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De (ontwerp) NOVI kent ondermeer de volgende vier prioriteiten:

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

De beoogde transformatie sluit aan bij de beleidsaspecten van de NOVI op het gebied van 'de sterke en gezonde steden', in verband met het benutten van onroerend cultureel erfgoed bij transformatieprojecten.

Het rijksbeleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsplan- en verordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.



Nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld zomerhuizerterreinen, hotels, recreatieve appartementen, kampeerterrainen) is in principe mogelijk binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen. Het provinciale beleid is namelijk onder andere gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen.

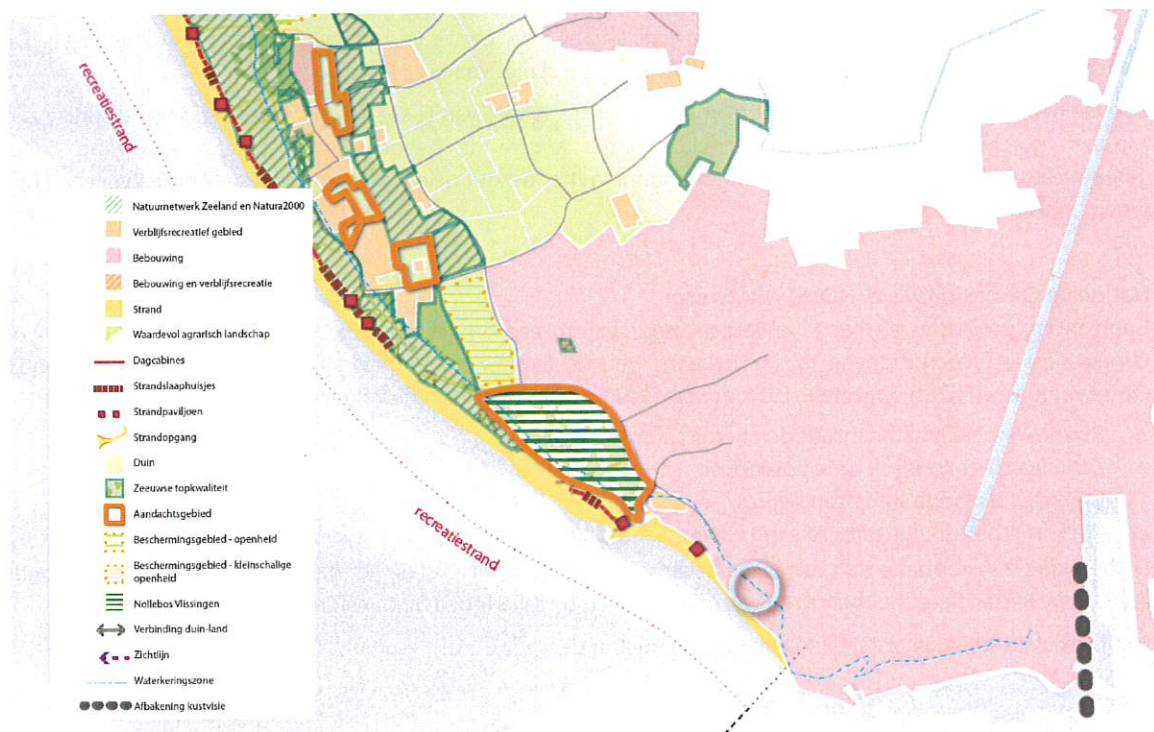
Hotelontwikkeling is een bijzondere vorm van verblijf voor recreatieve en zakelijke doeleinden. De provincie ziet mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe hotels in het luxere (3-, 4-, en 5 sterren) segment. Hotels kunnen een grote ruimtelijke impact, maar ook grote economische meerwaarde hebben voor de omgeving. Concentratie in stedelijke en toeristische gebieden sluit goed aan bij de toeristische en zakelijke markt vraag en voorkomt ontwikkelingen in het landelijk gebied.

### Zeeuwse Kustvisie (2017)

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. Om de beoogde Zeeuwse Kwaliteitskust dichterbij te brengen wordt ingezet op een tweezijdige ontwikkelingsstrategie:

- Beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten (natuur en landschap, (verblijfs)recreatie, water/strand en infrastructuur);
- Gebiedsgericht ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

De ontwikkelstrategieën beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten zijn gekoppeld aan onder andere de Zeeuwse badplaatsen. Deze badplaatsen zijn op de Zeeuwse Kustvisiekaarten aangegeven in het rood/roze (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5 | Uitsnede Zeeuwse Kustvisiekaart Walcheren (bron: Provincie Zeeland, bewerking: Juust)

Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland voldoen aan een aantal kwaliteiten beschreven in het 'ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein in de kustzone'. Deze hebben betrekking op de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en de sociaal maatschappelijke bijdrage die de ontwikkeling

oplevert.

Vlissingen is de enige stedelijke badplaats in Zeeland en verruimt hiermee de differentiatie van het aanbod aan de Zeeuwse kust. Om haar toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht te vergroten wordt ruimte geboden aan nieuwvestiging voor verblijfsrecreatie. Vlissingen zet daarbij in op het ontwikkelen van een hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod, het stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme, verlenging van het toeristisch seizoen en het stimuleren van initiatieven voor watersport, dagvaarten en (rivier-)cruises.

Met de enige zuidelijk gelegen boulevard van Nederland heeft Vlissingen een unieke twee kilometer lange promenade langs zee. De boulevard van Vlissingen is een plek van (iconisch) belang voor heel Zeeland. Het karakter en de beleving van de bijna aanraakbare zeescheepvaart is hier uniek. De boulevard ontwikkelt zich op het gebied van kwaliteit en differentiatie, in uitstraling, verbreding van het huidige aanbod en versterkt verbindingen met de binnenstad en het Nollebos. Door het verbeteren van de verbinding tussen de stad, de boulevard en het strand kan Vlissingen zijn karakter als boulevard van Zeeland verder versterken.

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

### 3-3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee, een zee aan ruimte'

De gemeente heeft in 2009 de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee, een zee aan ruimte' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ontwikkelingen in de maatschappij, economie en politiek zijn van invloed op de verwezenlijking van deze strategische visie. Daarom is het noodzakelijk de Structuurvisie (en dan vooral de uitvoeringsparagraaf) regelmatig te actualiseren. Dit is in 2013 gebeurd, de gemeenteraad heeft de geactualiseerde Structuurvisie in mei 2013 vastgesteld. De actualisatie brengt focus aan en zet op basis van de huidige (markt)kansen prioriteiten voor de komende jaren.

De Structuurvisie 2020 gaat uit van het scenario 'Anticiperen en Transformeren'. Door de huidige economische situatie is anticiperen een nog grotere noodzaak geworden. Door op daadkrachtige en inventieve wijze stappen te ondernemen, kan de gemeente inspelen op de gewijzigde (economische) omstandigheden.

De gewenste ontwikkeling past binnen de volgende pijlers:

- het verbeteren van de verbindingen tussen de entrees van de stad, de binnenstad en de boulevards in functionele en ruimtelijke zin en het vergroten van de toegankelijkheid van het strand;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de boulevards door middel van gerichte herinrichting van de openbare ruimte en het toevoegen van recreatieve voorzieningen en nieuwe verblijfsaccommodatie/recreatiewoningen (hotel, horeca, recreatieve programma's).

Het past in het algemeen binnen de ambitie van 'recreatie, toerisme en cultuur'. Daarnaast is in de actualisatie aangegeven dat er een groeiende vraag is naar (luxe) hotelkamers.

#### Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties Vlissingen

Stec Groep heeft op 7 februari 2019 de specifieke behoefte aan verblijfsaccommodaties in Vlissingen, kwantitatief en kwalitatief, in beeld gebracht. In Vlissingen is er nog voldoende uitbreidingsruimte, zo blijkt uit diverse ramingen voor verblijfsaccommodaties in Vlissingen.

Kansen liggen er voor Vlissingen op voornamelijk het bieden van kwalitatief onderscheidende producten (verblijfsaccommodaties). Onderscheidend in ligging, sfeer, omgevingskwaliteit en kwaliteit van het aanbod. Dit zal vorm moeten krijgen in opwaardering van het bestaande aanbod en het realiseren van nieuwe, unieke verblijfsaccommodaties.

Vlissingen onderscheidt vier deelgebieden met ieder een eigen aantrekkelijk en onderscheidend profiel. Eén van de vier deelgebieden is de boulevard. De boulevard van Vlissingen is uniek voor Zeeland. Nergens in Zeeland is een vergelijkbare boulevard te vinden. Het gebied is omvangrijk en biedt veel recreatiemogelijkheden. Het aanbod verblijfsaccommodaties aan de boulevard bestaat met name uit hotels. Door in te zetten op een versterking van het hotelaanbod wordt de specifieke kwaliteiten van het gebied gekoesterd. Door meer diversiteit te bieden in het hotelaanbod blijft de locatie aantrekkelijk voor gasten. Met name inzetten op meer



hoogwaardig aanbod aan de boulevard zorgt voor meer diversiteit. Daarnaast beschikt de boulevard over verschillende gezellige eetgelegenheden. Het vastgoed aan de boulevard is relatief verouderd. De ontwikkeling van de Spuikom en het verbeteren van verbindingen vanuit de stad moeten voor een betere verbinding tussen Vlissingen bad en de stad Vlissingen zorgen. Verschillende ontwikkelingen 'in de plint' van gebouwen aan de boulevard moeten van de boulevard een levendiger gebied maken. Ook verbreden deze ontwikkelingen de doelgroep van de boulevard.

Het huidige aanbod is op plekken verouderd en vraagt om een kwaliteitsimpuls. Het aanbod van zeer hoogwaardig niveau (4- en vooral 5-sterren) en het basic niveau (1- en 2 sterren) is daarentegen slechts beperkt vertegenwoordigd. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan gecombineerd aanbod tussen verblijfsaccommodaties en zorg/wellness/vitaliteitsprogramma's. Dit in combinatie met het toenemende belang en aantrekkelijkheid van de doelgroep senioren, biedt Vlissingen een unieke kans om in deze toenemende behoefte te kunnen voorzien.

De ontwikkeling voorziet in een transformatie naar een hoogwaardig hotel. Het gaat in ieder geval om een 3-sterren hotel met de allure van een 4-sterren hotel. Over het algemeen zijn er weinig grote verschillen tussen een 3-sterren en een 4-sterren hotel. Het grootste (bouwkundige) verschil is de verplichting tot het hebben van een lift en een bar (meer dan alleen een drankenservice en afgescheiden van het restaurant) in een 4-sterren hotel. Daarnaast zitten de verschillen in onder andere de plaats van de receptiebalie, lobby met zitgelegenheid waar warme en/of koude dranken verkrijgbaar zijn, een kopieer-/scanservice, een comfortabele zitgelegenheid in de kamer, het hebben van een minibar en een ontbijtbuffet met bediening of vergelijkbaar ontbijt met menukaart.

Het gebouw is een rijksmonument. Hierdoor is het niet altijd mogelijk om ingrijpende (bouwkundige) wijzigingen door te voeren. Het gebouw zelf kan, door onder andere de indeling, het verkrijgen van een hogere sterrenclassificatie belemmeren. Echter is het hotel te vergelijken met een 4-sterren hotel. Het hoogwaardige niveau van het hotel zit met name in de geschiedenis en ligging van het gebouw. Het rijksmonument met een maritiem karakter en de ligging, aan de boulevard en badstrand, maakt het hotel onderscheidend. Het hotel is hierdoor een aanvulling op het huidige (3-sterren) aanbod.

De gewenste ontwikkeling voorziet in de behoefte van een hoogwaardige verblijfsaccommodatie en past daarom binnen het gemeentelijk beleid.

# Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

## 4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Voor het plangebied is geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Het geldende bestemmingsplan 'Boulevard' laat zien dat het plangebied vrijgesteld is van archeologisch onderzoek. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats waarbij grondbewerkingen nodig zijn oftewel de gronden worden niet geroerd. Er is slechts sprake van een functiewijziging en interne aanpassingen. Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.

### Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Het betreffende pand is een Rijksmonument. Het is gebouwd in 1950 naar een ontwerp van A. Rothuizen. De School is gebouwd ter vervanging van de door oorlogschade verwoeste school. Het heeft een prominente situering aan de Boulevard Bankert en geldt als een beeldbepalend gebouw van historische betekenis. De toren heeft sterke symbolische waarde door zijn vormgeving. Bovendien als drager van de, voor de maritieme wereld betekenisvolle, vlaggenmast. De school heeft in typologisch opzicht zeldzaamheidswaarde vanwege de duidelijk herkenbare relatie van de architectuur tot de functie en locatie. De prominente ligging aan de Boulevard en de gerichtheid op de zee zijn zowel stedenbouwkundig als symbolisch zeer krachtig.

Het gebouw bestaat uit drie bouwdelen onder vlakke daken en een ronde torenopbouw. Het breedste gedeelte telt drie bouwlagen en heeft op de eerste verdieping een balkon met luifel. Aan de westzijde ligt iets naar voren een bouwdeel van twee bouwlagen met de entreepartij aan de zuidzijde. Daarachter een nog iets lagere uitbouw met op de begane grond een opengewerkte hoek op betonnen kolommen. Op de overgang tussen het hoofdvolume en de westelijke lagere bouwdelen staat een ronde vuurtorenachtige torenopbouw met een lantaarn en een platform ten behoeve van de vlaggenmast. Tegen de noordoosthoek van het hoofdgebouw

staat een schoorsteen met een fraai vormgegeven betonnen rookuitlaat. Het gebouw staat op een, aan de achterkant gelegen, aflopend terrein.

De architectuurhistorische waarde van het pand gaat niet verloren. Het betreft enkel een functiewijziging en interne aanpassingen. Er vindt geen aanpassing plaats aan de historische indeling van het pand. Het onderscheid in de drie bouwdelen met de bijbehorende kenmerken blijven behouden. Dit geldt ook voor de karakteristieke kenmerken van de gevels. De gevels zijn geled met grote vensters in vlakke stalen profielen met uitstekende vensterbanken. In de plint van het hoofdvolume zijn ronde vensters met geprofileerde omlijstingen toegepast. In het westelijk gelegen bouwdeel zijn afwijkende vensterformaten met afgeronde hoeken en ronde vensters toegepast.

De bestaande ruimtes krijgen een andere functie en worden heringericht met de kwaliteit van een hoogwaardig hotel. Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg. Wel moet rekening worden gehouden met de betekenisvolle kenmerken van het gebouw bij de interne aanpassingen.

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

**Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.**

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt voor een hotel, bar en restaurant een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten aanbevolen. Het maatgevende aspect is geluid. Ten westen van het plangebied ligt op ruim 10 meter afstand een woonbestemming. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bovendien kan de boulevard, met verschillende functies, worden gezien als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen dan met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit betekent dat een afstand van 0 meter kan worden aangehouden. Daarnaast zijn er in de omgeving geen functies die invloed hebben op de hotelfunctie.

Er is sprake van een goed verblijfsklimaat. Een nadere onderbouwing is niet noodzakelijk.

### **4.4 Externe veiligheid**

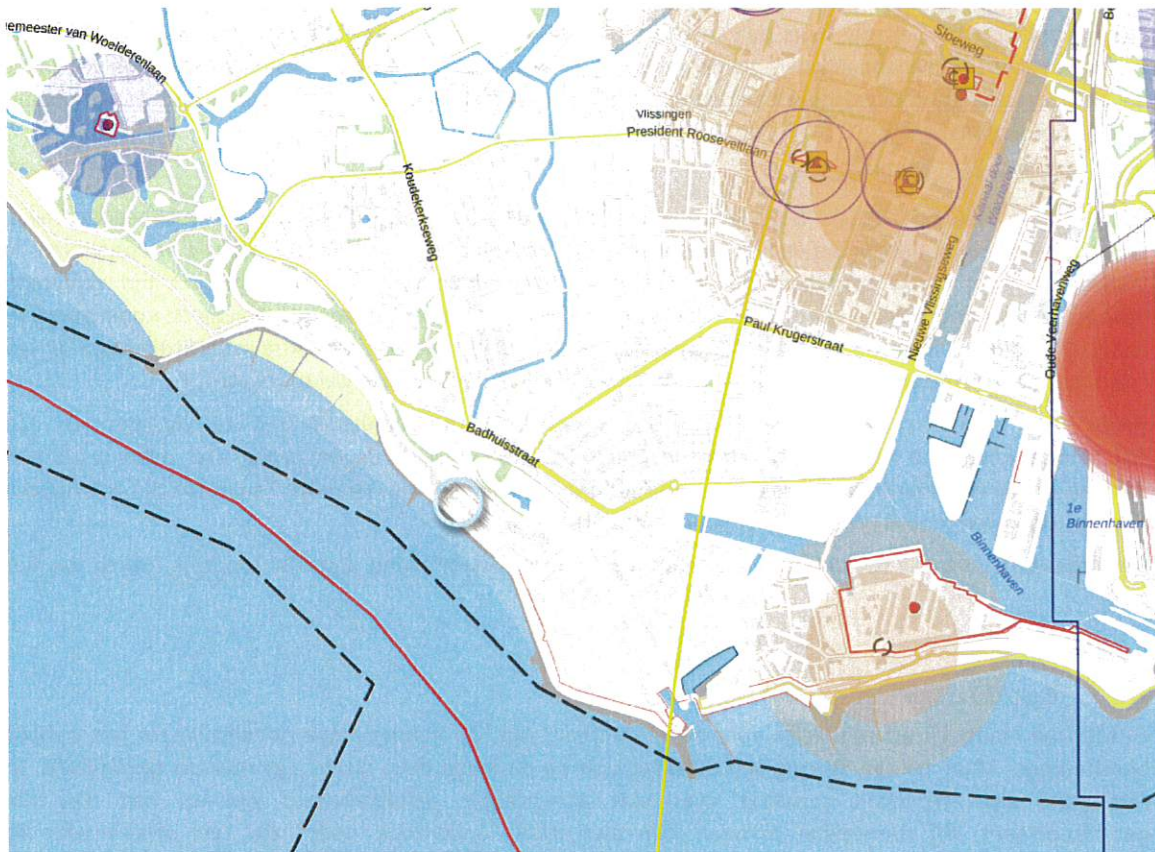
**De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.**

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 10 kilometer vanaf de kerncentrale Borsele. Het valt binnen de schuilzone/maatregelenzone van de kerncentrale. Op ruim 400 meter afstand van het plangebied ligt een transportroute gevaarlijke stoffen over het water. Het gaat om de transportroute op de Westerschelde.

Voor de basisnetroutes heeft het ministerie een 'begrensde risicoruimte' toegekend, ook wel de basisnetafstand of het PR-plafond genoemd. De PR 10-6 contour geldt als norm. Dit is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van de gevaarlijke stoffen. De PR 10-6 contour geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten, zoals ziekenhuizen, scholen, grote kantoren, grote hotels, grotere winkelcentra en woonwijken; dit type bebouwing mag niet in deze contour liggen. De PR 10-6 contour geldt als een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten, zoals verspreid liggende woningen, sportterreinen, speeltuinen, kleinere kantoren, *hotels* enzovoorts. Dit type bebouwing moet bij voorkeur niet binnen deze contour liggen.



Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risico-plafond (PR plafond) water (zie afbeelding 6), maar ligt wel in de nabijheid (ruim 200 meter).



Afbeelding 6 | Uitsnede Risicokaart (bron: Risicokaart.nl, bewerking: Juust)

#### *Beperkte verantwoording van het groepsrisico (GR)*

De GR-contour is verschillend voor vervoer over water, weg en spoor. Bij transport over water is er geen GR-contour. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per km transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen op die transportroute. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriëntatiewaarde waarbinnen een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's. Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR.

De Regeling Basisnet merkt de transportroute over de Westerschelde aan als een zogenaamde rode vaarweg. In de regeling wordt uitgegaan van vastgestelde risicocontouren die vrijwel overeenkomen met de vaarweg zelf.

Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van een route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:

- het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of,
- het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt of,
- de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Het plangebied ligt verder dan 200 meter afstand van de route. Een uitgebreide verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is wel aan de orde indien een (plan)gebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Uit het geldende bestemmingsplan

'Boulevard' is gebleken dat, het invloedsgebied van de Westerschelde zich uitstrekt tot over de oevers. De inschattingen van het extern risico van transport van gevaarlijke stoffen (dit zijn: toxische en brandbare stoffen) over de Westerschelde wijzen uit dat zowel in de referentieperiode 2004-2008 en de prognosejaren 2015 en 2030 het groepsrisicocurve de oriënterende waarde niet overschrijdt.

Het groepsrisico zal niet met meer dan 10% toenemen. Er komen namelijk niet meer mensen. De bestaande zorghotelkamers en behandelkamers worden getransformeerd naar reguliere hotelkamers. Het enige verschil is dat de behandelkamers overdag werden gebruikt en de hotelkamers vooral in de avond en nacht. In verhouding blijft het groepsrisico gelijk.

#### *Zelfredzaamheid en beheersbaarheid*

Het geldende bestemmingsplan 'Boulevard' laat zien dat in het kader van zelfredzaamheid en beheersbaarheid, de bereikbaarheid en ontsluiting van de boulevards, voor zowel de hulpdiensten, als voor de bewoners van de boulevards, goed is. De bereikbaarheid en ontsluiting van de boulevards is de afgelopen tijd verbeterd: bijvoorbeeld het doortrekken van de Aagje Dekenstraat. Deze weg is enerzijds aangesloten op de Koningsweg en anderzijds op de Scheldestraat / Aagje Dekenstraat. Op deze wijze ontstaat een extra mogelijkheid om bij een calamiteit de binnenstad van Vlissingen en de boulevards snel te bereiken dan wel te verlaten.

Verder zijn er in en rondom het plangebied verschillende mogelijkheden om te vluchten. Er zijn schuilmogelijkheden in het gebouw zelf of in (openbare) gebouwen in de omgeving. Het gebouw zal ook voldoen aan de veiligheidseisen zoals een centraal afsluitbare mechanische ventilatie. Ten slotte zijn hotelgasten over het algemeen mobiel genoeg om te kunnen vluchten of schuilen.

Het groepsrisico van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het mogelijk maken van het plan.

## **4.5 Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Het plangebied is gelegen aan de Boulevard Bankert en Kenau Hasselaarstraat waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Voor een weg, niet zijnde een auto(snel)weg, binnen de bebouwde kom geldt een geluidzone van 200 meter. Het plangebied ligt in de zone van de Spuikomweg en op de zonegrens van de Badhuisstraat. Echter zijn hotels volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening is nader onderzoek niet nodig. Het hotel is gelegen op de boulevard (gemengd gebied) waar meerdere hotels en soortgelijke voorzieningen zijn gevestigd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht.



Als een project tot een toename voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup> hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van een 3-sterren hotel binnen een sterk stedelijk gebied en binnen het gebiedtype 'schil centrum' geldt een verkeersgeneratie van maximaal 10,3 motorvoertuigen (per 10 kamers) per etmaal. Voor een 4-sterren hotel geldt een verkeersgeneratie van maximaal 15,5 verkeersbewegingen (per 10 kamers) per etmaal. Voor het hotel met 28 hotelkamers zijn er in totaal tussen de 29 en 44 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de worst-case berekening is uitgegaan van 44 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (zie afbeelding 7).

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

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	44
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding 7 | Berekening NIBM-tool (bron: Infomil.nl)

## 4.7 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

### Gebiedsbescherming

Op ongeveer 50 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'. Dit gebied is stikstofgevoelig. Omdat er alleen sprake is van een functiewijziging, geen sloop- en bouwactiviteiten, en alleen aanpassingen aan de inrichting zonder ingrijpende wijzigingen, zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten.

### Soortenbescherming

Er zijn geen bomen of andere opgaande beplanting aanwezig die in het kader van de ontwikkeling moeten worden gekapt. Daarnaast zijn er ook geen andere sloopwerkzaamheden. Het is daarom niet aannemelijk dat er met deze ontwikkeling natuurwaarden worden geschaad. Een nader onderzoek naar natuurwaarden is voor deze locatie niet benodigd.

Het aspect natuur staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

#### 4.8 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

##### *Parkeren*

De ambitie van de gemeente Vlissingen is dat het parkeren een optimale ondersteuning levert aan alle activiteiten (gericht op bewoners, oudememers/ werknemers en sociaal, recreatief, toeristisch en economisch bezoek) die binnen de gemeente Vlissingen plaatsvinden.

Om de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen wordt gebruikt gemaakt van parkeernormen afkomstig uit de Nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022 (Stilstaan bij Ruimtelijke Ontwikkelingen). Het plangebied heeft de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en valt binnen de stedelijke zone 'schil'. Uitgaande van een 3-sterren hotel is de parkeernorm bij 10 kamers 3,1. Bij een 4-sterren hotel is de parkeernorm bij 10 kamers 4,9. Voor de realisatie van het hotel met 28 hotelkamers moet voorzien worden in een parkeerbehoefte tussen de 9 en 14 parkeerplaatsen.

Bij wijziging van gebruik of bij her/verbouwplannen wordt de parkeervraag van de oude functie (met de bestaande bestemming) in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag. Dit levert een aanvullende parkeerplaatsverplichting of -overschot op. In het geval van een overschot behoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij een verplichting dient het plan alleen in de extra parkeerplaatsen te voorzien.

Voor de huidige zorgfunctie in het zorghotel gericht op de zorg van patiënten binnen het zorghotel is het realistisch om te vergelijken met een 'verpleeg- en verzorgingstehuis' (hoofdfunctie Gezondheidszorg). De parkeernorm hiervoor is 0,6 per woonkamer/wooneenheid. Voor de huidige zorgfunctie in het zorghotel gericht op externe klanten en functioneren als een commerciële zorginstelling is het realistisch om te vergelijken met een 'gezondheidscentrum'. De parkeernorm hiervoor is 1,9 per woonkamer. Dit betekent dat in de huidige situatie er een parkeerbehoefte is van afgerond 70 parkeerplaatsen, zie onderstaande tabel.

Aantal kamers	Parkeernorm	Totaal
17 zorghotelkamers	0,6 per wooneenheid	10,2
31 woonkamers	1,9 per woonkamer	58,9
	<b>Totaal:</b>	69,1

In de nieuwe situatie is er een parkeerbehoefte van afgerond 46 parkeerplaatsen, zie onderstaande tabel:

Aantal kamers	Parkeernorm	Totaal
17 woonkamers (bestaand)	1,9 per woonkamer	32,3
28 hotelkamers	4,9 (4-sterren) per 10 kamers	13,72
	<b>Totaal:</b>	46,02

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de parkeerdruk. Uitgaande van een 4-sterren hotel (hogere normering) is er een overschot (70-46). Er hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Parkeren kan opgevangen worden op het openbare parkeerterrein aan de Kenau Hasselaarstraat zoals in de bestaande situatie.

##### *Verkeersgeneratie*

Voor de verkeersgeneratie van de woonkamers kan evenals hierboven worden uitgegaan van de functie 'gezondheidscentrum'. De verkeersgeneratie is maximaal 17,6 motorvoertuigen (per woonkamer) per etmaal. Voor wat betreft de verkeersgeneratiekencijfers met betrekking tot de functie zorghotel, welke het best vergeleken kan worden met de functie verpleeg- en verzorgingstehuis, biedt CROW geen kencijfers vanwege de

diversiteit in gebruik. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de huidige situatie weergegeven.

Aantal kamers	Verkeersgeneratie	Totaal
17 zorghotelkamers	*	*
31 behandelkamers	17,6 per behandelkamer	545,6
	<b>Totaal:</b>	545,6

\* Voor deze functie biedt de CROW geen verkeersgeneratiecijfers

De verkeersgeneratie voor een 3-sterren hotel is op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' maximaal 10,3 motorvoertuigen (per 10 kamers) per etmaal. De verkeersgeneratie voor een 4-sterren hotel is op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' maximaal 15,5 motorvoertuigen (per 10 kamers) per etmaal. De verkeersgeneratie voor het hotel ligt zodoende tussen de 29 en 44 motorvoertuigen per etmaal. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie weergegeven.

Aantal kamers	Verkeersgeneratie	Totaal
17 behandelkamers (bestaand)	17,6 per behandelkamer	299,2
28 hotelkamers (4-sterren)	15,5 per 10 kamers	43,4
	<b>Totaal:</b>	342,6

Zoals uit de tabellen af te leiden is er geen toename in verkeersgeneratie in de nieuwe situatie. De toename van verkeersgeneratie van de hotelkamers is minder dan de afname in verkeersgeneratie van de behandelkamers.

Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

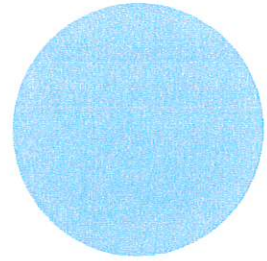
#### 4.9 Conclusie

De milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van het onderhavige plan zijn onderzocht en hierboven toegelicht. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

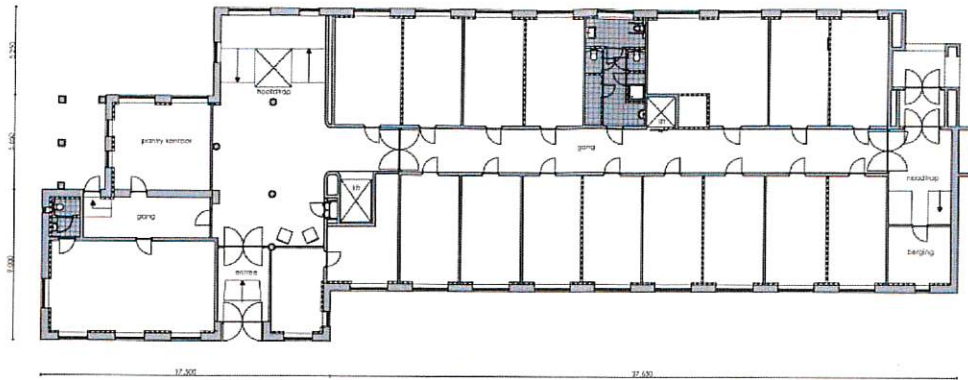


## Bijlage 1 Bestaande situatie

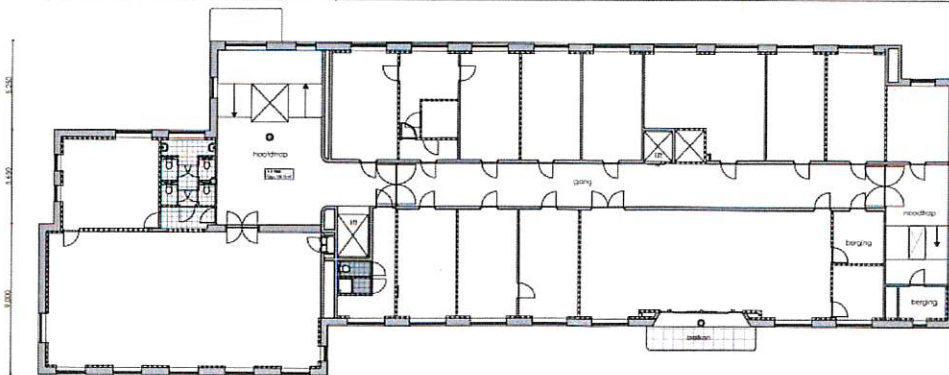




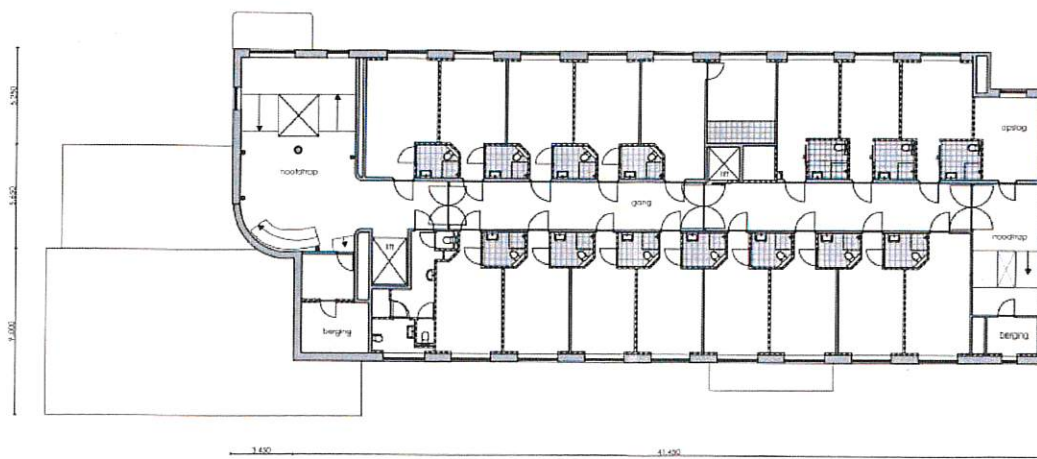
## Bijlage 1: Bestaande situatie (inpandig)



Begane grond

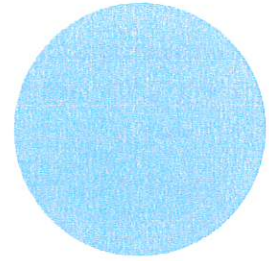


1e verdieping



2e verdieping

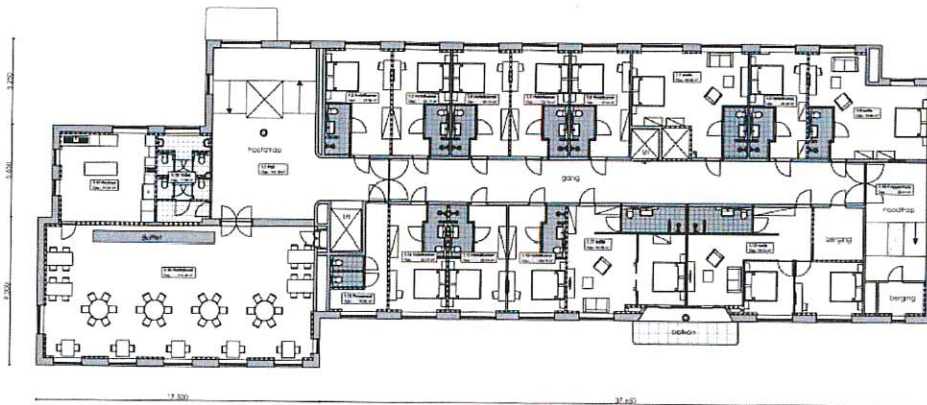
## Bijlage 2: Nieuw, verbeterd



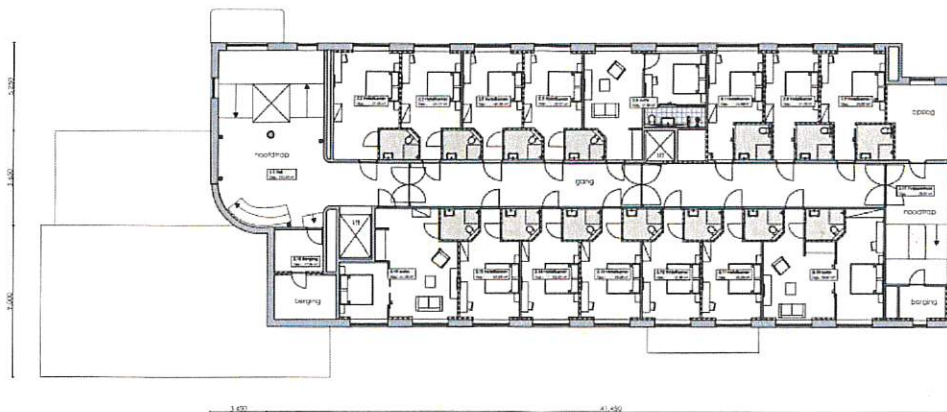
## Bijlage 2: Nieuwe situatie (in pandig)



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

**juust.nl**