

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE VLISSINGEN

**Ruimtelijke motivering ten behoeve van een
reguliere omgevingsvergunning**

**Herontwikkeling van hotel Britannia en het
paviljoen aan Boulevard Evertsen 244 te
Vlissingen**



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuisen.eu

Gemeente

Titel

Project

Status

Datum

Vlissingen

Ruimtelijke Motivering ten behoeve van een
reguliere omgevingsvergunning.

Herontwikkeling van hotel Britannia en het paviljoen aan Boulevard Evertsen
244 te Vlissingen

VL4016

Definitief

29-01-2021



RUIMTELIJKE MOTIVATIE

RUIMTELIJKE MOTIVATIE

Ruimtelijke motivering ten behoeve van een reguliere omgevingsvergunning.

Herontwikkeling van het logiesgebouw, hierna te noemen 'hotel Britannia' en het paviljoen aan Boulevard Evertsen 244 te Vlissingen.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Omvang omgevingsvergunning	4
1.3	Bestaande situatie en begrenzing	6
1.4	Bestemmingsplan "Boulevard, 8 ^e herziening"	7
1.5	Doel en reikwijdte reguliere omgevingsvergunning	8
2.	BESCHRIJVING INITIATIEF, PROJECTGEBIED	9
2.1	Stedenbouwkundige projectbeschrijving	9
2.2	Functionele projectbeschrijving	13
2.3	Verkeer en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER EN BEHOEFTE	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Rijksbeleid: kustveiligheid	17
3.3	Provinciaal en gemeentelijk beleid en behoefte	18
3.4	Behoefte	23
4.	OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	Algemeen	27
4.2	M.e.r.- beoordeling	27
4.3	Milieuhinder	27
4.4.	Lucht	28
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Geluid	29
4.7	Archeologisch onderzoek	30
4.8	Cultuurhistorie	31
4.9	Bodem	31
4.10	Niet-gesprongen explosieven	33
4.11	Hoogbouwaspecten	34
4.12	Natuurwaarden	40
5	UITVOERBAARHEID	42
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	42
6	CONCLUSIE	43

BIJLAGEN

Bijlage 1: Planvorming

Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit Boulevard Evertsen 244, Agel Adviseurs 15 december 2020

Bijlage 3: Parkeerbalans, 14 december 2020;

Bijlage 4: Vergunning Waterschap, 14 december 2020;

Bijlage 5: Eindrapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Boulevard Evertsen 244 te Vlissingen, d.d. 23 december 2020 en memo SMA d.d. 29 oktober 2020;

Bijlage 6: Bezonningsstudie Architectenbureau Van Den Hoeven d.d. 1 december 2020;

Bijlage 7: Beoordeling windklimaat op basis van het windtunnelonderzoek Peutz d.d. 30 maart 2020;

Bijlage 8: Herwaardering windtunnelonderzoek, Pieters Bouwtechniek; 3 december 2020;

Bijlage 9: Memo AERIUS-berekening, 7 december 2020;

Bijlage 10: Quick scan Flora- en Fauna, SMA, 31 augustus 2018;

Bijlage 11: Nader vleermuisonderzoek, Econsultancy 9 november 2020;

Bijlage 12: Exploitatieberekening c.q. financiële verantwoording.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vlissingen is de Zeeuwse haven- en badplaats aan zee. Het onderscheidende vermogen van een strand op het zuiden met een ligging nabij de binnenstad is uniek in zijn soort. De boulevards hebben dan ook een belangrijke functie voor de stad Vlissingen, het Walcherse alsmede Zeeuwse toeristische product. Recreatieve en toeristische voorzieningen zullen van essentieel belang zijn om de boulevards levendig te houden en aan te sluiten op de reeds wisselende vraag van bezoekers. Het 'belevén' van Vlissingen als stad aan zee staat bij het aanbod van recreatieve en toeristische voorzieningen centraal. Kansen om dit te bereiken liggen onder meer bij de herontwikkeling van het voormalige Grand Hotel Britannia.

Grand Hotel Britannia was decennialang een vermaard hotel in Vlissingen en ver daarbuiten. Het hotel gelegen aan het badstrand bood tal van voorzieningen, waar zowel inwoners van Vlissingen als toeristen gebruik van maakten. Na een periode waarin geen bouwontwikkelingen op gang zijn gekomen, is thans de wens geuit om op de locatie van het voormalige Grand Hotel Britannia wederom een hotel te laten verrijzen. De herontwikkeling leidt tot een verbreding van het toeristische aanbod voor Zeeland in het algemeen en Vlissingen in het bijzonder en zal bijdragen aan de versterking van de sfeer van de Boulevard als gebied waar de beleving en het gebruik van het badstrand centraal staat.

In dat kader heeft AVV Beheer B.V. het voornemen geuit om aan de Boulevard Evertsen op de locatie van het voormalige hotel, een nieuw, uniek hotel (logiesgebouw) met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De planvorming omtrent Grand Hotel Britannia kent een lange historie. In Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is hiervan een overzicht voor specifiek hotel Britannia opgenomen. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is het vigerende bestemmingsplan "Boulevard 8^e herziening", zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 maart 1998 en na uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 juli 2002 onherroepelijk is geworden. Naast de 8^e herziening en de 9^e herziening, zijn tevens de bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan (moederplan) "Boulevard" en de 5^e herziening, -voor zover deze niet zijn vervangen door de 8^e en 9^e herziening- daarop van toepassing. Ofschoon er relatief veel tijd is gelegen tussen het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de huidige vergunningaanvraag, is dat echter geen reden om het vigerende bestemmingsplan niet meer als grondslag voor de beoogde ontwikkeling te hanteren. Temeer, daar de herontwikkeling al geruime tijd een belangrijk onderdeel uitmaakt van de beleidsdoelstellingen van de provincie, de regio en de gemeente. Deze doelstellingen zijn ongewijzigd gebleven. Voorts is -waar nodig- in relatie tot de vergunningaanvraag aanvullend onderzoek gedaan of zijn onderzoeken geactualiseerd en is de milieutechnische beoordeling in relatie tot de huidige wet- en regelgeving geborgd.

1.2 Doel

Het initiatief omvat het realiseren van een vijfsterrenhotel met bijbehorende voorzieningen en wordt ingegeven door de behoefte om aan de boulevard van Vlissingen het aanbod van logiesvoorzieningen, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin, en daarmee de toeristische

aantrekkingskracht van niet alleen Vlissingen en de regio, maar heel Zeeland te vergroten. Om aan deze doelstelling tegemoet te komen is het realiseren van een hotel in het hoogste segment gewenst en daarmee beoogd. De kwalitatieve en ruimtelijke randvoorwaarden op onderhavige locatie voor het vestigen van een vijfsterrenhotel in vergelijking tot andere locaties in Vlissingen en de regio is optimaal. Immers, het realiseren van een hotel in het hoogste segment is alleen daar haalbaar waar de unieke kenmerken van de locatie en de reeds aanwezige voorzieningen samenkomen en elkaar kunnen versterken. Deze aspecten; de locatie en aanwezige voorzieningen, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Meer concreet: het zijn de ligging aan de Boulevard, de reeds aanwezige faciliteiten alsmede ligging in groter verband die de mogelijkheid bieden om een aantrekkelijk, hoogwaardig en onderscheidend hotel te realiseren voor toeristen en andere (zakelijke) bezoekers. Voorts is de manifestatiekracht van het hotel door de ligging in de directe nabijheid van de binnenstad van Vlissingen groot. De locatie betreft daarmee een strategische en unieke plek.

De invulling van het hotel bestaat uit het realiseren van 97 hotelkamers, 41 hotelsuites en 67 hotelappartementen met een centrale bedrijfsmatige exploitatie, twee restaurants, waarvan één een sterrenrestaurant, wellness- en fitnessruimten en bijbehorende boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen. Verder zal in het kader van de herontwikkeling het bestaande leegstaande paviljoen, mede in verband met de slechte bouwkundige staat en aanleg van de parkeervoorziening, worden gesloopt en worden herbouwd. Het plangebied biedt de fysieke ruimte, om een dergelijk hotel te huisvesten. Ook om die reden is, naast het criterium om het aanbod in ruimtelijk opzicht zo dicht mogelijk bij de lokale, regionale als provinciale behoefte aan te laten sluiten, voor de vestigingslocatie een zo gunstig mogelijke milieusituatie gehanteerd. Een locatie welke reeds voor het oprichten van een hotel met een relatief fors bouwvolume is bestemd en waar de ruimtelijke en milieuaspecten, zoals windhinder, bezonning, zichtlijnen en verkeer, in het kader van diverse procedures reeds uitgebreid zijn beoordeeld en gewogen, voldoet hieraan. Verder draagt de opzet van het bouwplan, passend in de stedenbouwkundige structuur bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, dat één van de hoofddoelstellingen van het provinciaal beleid is. Tot slot zorgt het hotel voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en heeft het nieuwe gebruik een positief effect op de leefbaarheid en dynamiek van Vlissingen en de regio.

Om bovenstaande doelstelling te realiseren is het verzoek tot het verlenen van een reguliere omgevingsvergunning aan het bevoegde gezag voorgelegd.

1.3 Omvang omgevingsvergunning

De herontwikkeling past nagenoeg geheel binnen de planregels van de van toepassing zijnde planologische regimes. Slechts op ondergeschikte onderdelen past de ontwikkeling niet binnen de geldende juridische kaders.

Kort gezegd zien de verzochte afwijkingen op:

1. het toestaan hoger te bouwen dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 52 meter voor het hotel (logiesgebouw) tot een hoogte van maximaal 64,4 meter (inclusief ondergeschikte bouwdelen);
2. het toestaan hoger te bouwen dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter voor het paviljoen tot een hoogte van 8,23 meter (hetgeen gelijk is aan de huidige feitelijk aanwezige bebouwing);

3. het plaatsen en realiseren van (verplaatsbare) schermen tot een hoogte van 3 meter aan de voorgevel aan de zijde van de Boulevard;
4. het realiseren van een parkeergarage aan de zijde van de Kenau Hasselaarstraat boven het peil van 7.70 meter +N.A.P tot maximaal 9 meter + N.A.P;
5. het realiseren van balkons aan de voorzijde en achterzijde van het hotel (logiesgebouw) voor zover een deel daarvan is geprojecteerd boven gronden met de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied"(op eigen terrein).

Voor het overige past de herontwikkeling geheel binnen de geldende planologische regimes.

Vrijstelling en afwijking van deze delen van de vigerende regelingen is mogelijk middels:

- de eerste twee afwijkingen met toepassing van artikel 3, lid 3, van de regels van het geldende bestemmingsplan "Boulevard, 5e herziening" (binnenplanse afwijking c.q. vrijstelling);
- de derde afwijking met toepassing van artikel 3 lid 5 sub a van bestemmingsplan "Boulevard, 5e herziening" jo artikel 17, lid 2 sub b van het geldende bestemmingsplan "Boulevard", en;
- de twee laatste afwijkingen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (voorheen kruimelgevallenregeling, buitenplanse afwijkingen) en artikel 4 leden 1 en 4 Bijlage II Bor (Besluit omgevingsrecht).

Een aantal van de verzochte afwijkingen worden op basis van de binnenplanse afwijkingen (vrijstellingen) vergund. Uit de rechtspraak volgt, dat het bevoegde gezag de vrijheid heeft te bepalen op welke grondslag de vergunning kan worden vergund. Meer concreet: noch uit de wet, noch uit de jurisprudentie volgt dat sprake is van een in acht te nemen rangorde tussen de binnenplanse afwijking en de kruimelgevallenlijst. Dit daar de binnenplanse afwijkingen binnen de (beleidsmatige) kaders van de geldende bestemmingsplannen alsmede de daaropvolgende procedures reeds uitgebreid en zorgvuldig zijn gewogen.

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Bestaande bedrijven worden gestimuleerd om - al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding - tot kwaliteitsverbetering of productinnovatie te komen. Het bevoegde gezag kan door het verlenen van bovenstaande afwijkingen in het kader van de herontwikkeling van hotel Britannia en het paviljoen met bijbehorende voorzieningen aan deze opgave voldoen; hierdoor zal een aantrekkelijker aanbod, zowel in uitvoering (ruimtelijke kwaliteit) als programma (concept), van verblijfsrecreatie aan de boulevard van Vlissingen worden gecreëerd. Meer concreet: met een hogere bouwhoogte ontstaat meer ruimte voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling op onderhavige locatie; een vijfsterrenhotel met bijbehorende voorzieningen. De afwijkingen hebben voorts stedenbouwkundig geen nadelig effect: de hoogbouw behoudt haar silhouet, mede door de voorgeschreven trapsgewijze gevelstructuur.

In het kader van het verlenen van deze afwijkingen is ten behoeve van de reguliere omgevingsvergunning voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld, waarin wordt omschreven op welke wijze de situatie gewijzigd wordt en de omgevingsvergunning voor de verzochte activiteiten kan worden vergund.

De Wabo en het Bor bevatten geen specifieke eisen aan de motivering van een besluit tot verlening van een reguliere omgevingsvergunning. De algemene motiveringsplicht op grond van artikel 3.46 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb) is daarmee van toepassing. Met deze ruimtelijke

motivering wordt aan deze motiveringsplicht voldaan. Meer specifiek; deze ruimtelijke motivering is opgesteld met inachtneming van het gegeven, dat de ruimtelijke impact van de punten waarvoor de afwijkingen worden verleend, gering zijn ten opzichte van de geldende planologische regimes reeds mogelijk maken.

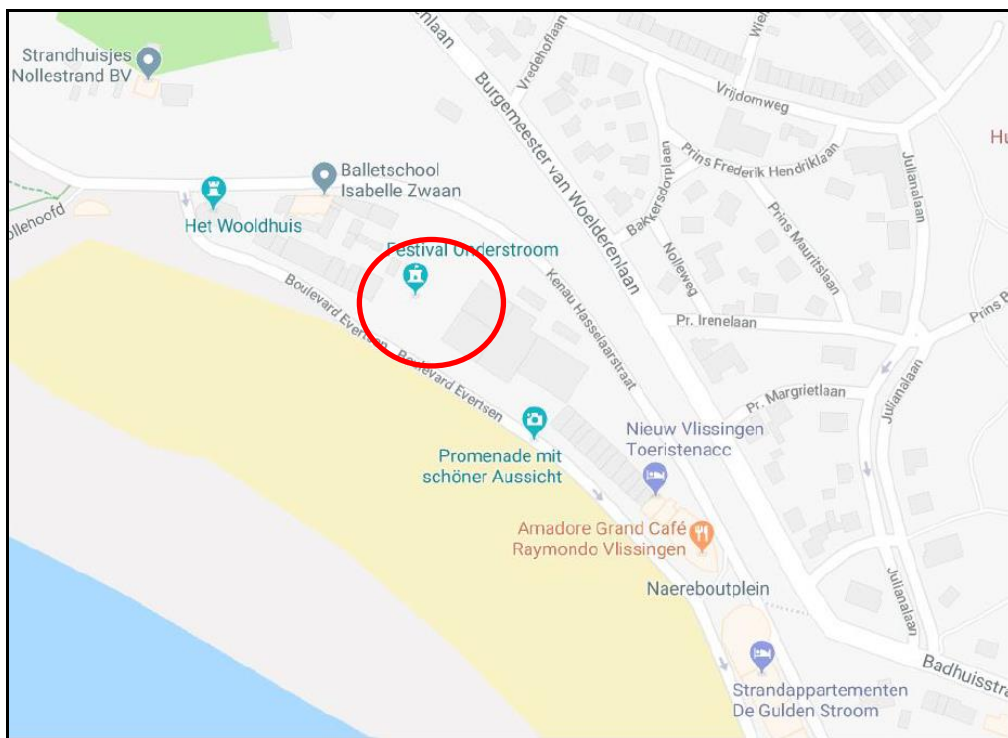
1.4 Bestaande situatie en begrenzing

Het plangebied betreft de gronden:

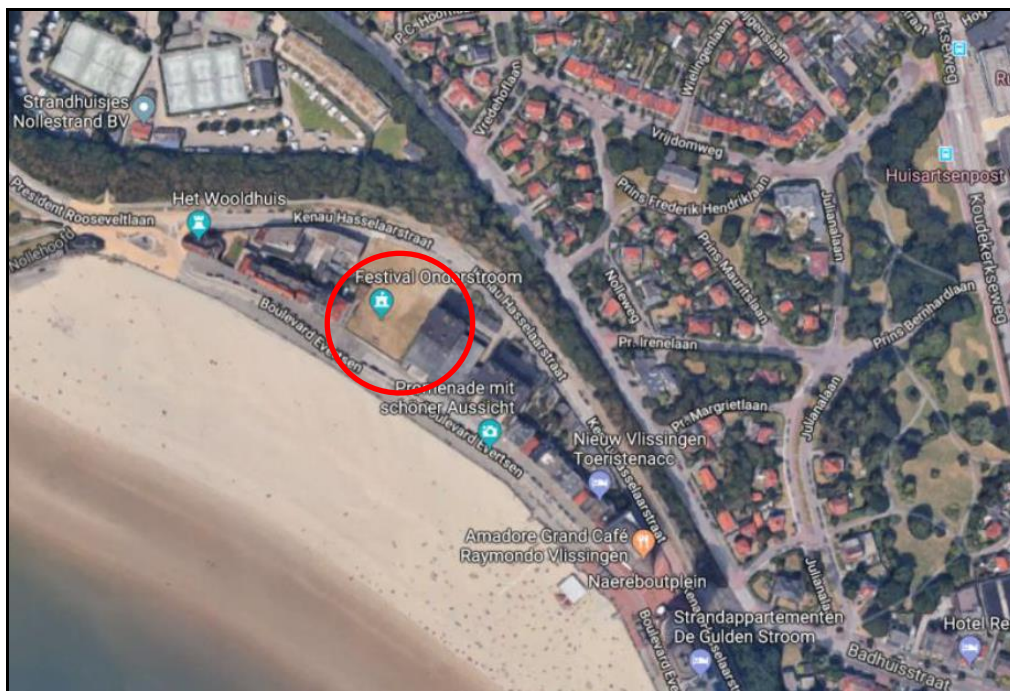
- plaatselijk bekend als Boulevard Evertsen 244 te Vlissingen;
- kadastraal bekend als gemeente Vlissingen, sectie A, nummers 5348, 5349, 6418 en 6285.

Op deze gronden was voorheen Grand Hotel Britannia aanwezig. Deze gronden liggen nu braak. Verder is het huidige (leegstaande) paviljoen nog aanwezig. Het bestaande paviljoen zal in het kader van de herontwikkeling mede gelet op de slechte bouwkundige staat en het feit dat een deel van de parkeervoorziening onder het paviljoen komt te liggen worden gesloopt.

Het plangebied grenst aan de voorzijde aan de Boulevard Evertsen en aan de achterzijde aan de Kenau Hasselaarstraat. Het plangebied wordt primair ontsloten op de Kenau Hasselaarstraat. De directe omgeving van het plangebied wordt voorts aan alle zijden in essentie gedomineerd door (gestapelde) woningbouw.



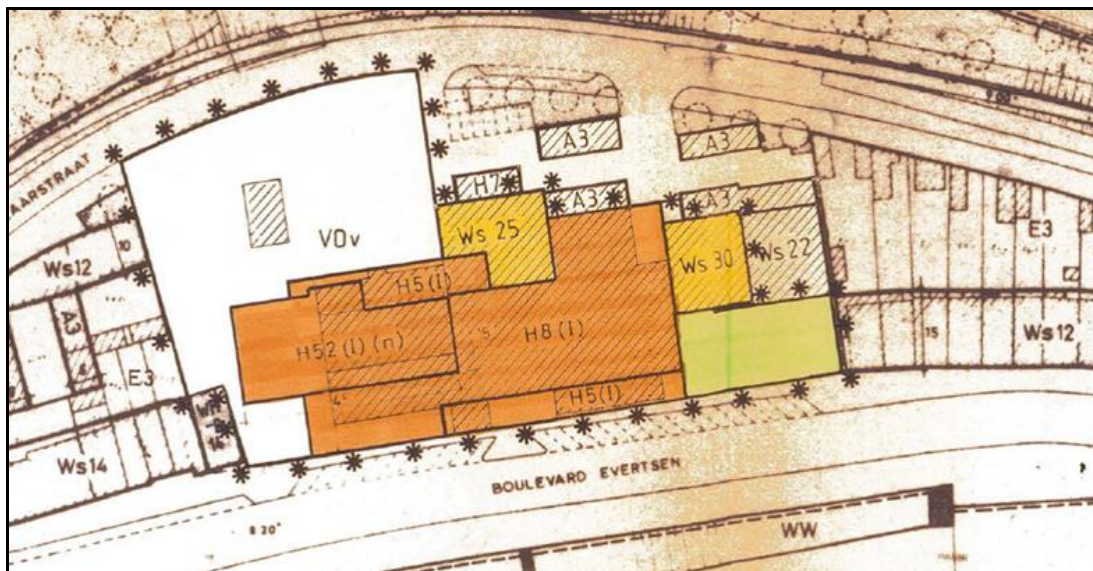
Figuur 1: straatnamenkaart, rode cirkel betreft indicatief plangebied.



Figuur 2: luchtfoto, rode cirkel betreft indicatief plangebied.

1.5 Bestemmingsplannen “Boulevard, 5^e en 8^e herziening”

De huidige locatie van het plangebied is primair opgenomen in het bestemmingsplan “Boulevard, 8^e herziening” zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 1998.



Figuur 3: weergave verbeelding bestemmingsplan “Boulevard, 8^e herziening”.

De desbetreffende gronden dragen in essentie de bestemmingen “Horecadoeleinden H(I)(n)” en “Verkeer- en verblijfsgebied (VDv)”.

Verder geldt voor een strook grond gesitueerd aan de voorzijde van het hotel het bestemmingsplan “Boulevard” uit 2013. Tot slot geldt het “Paraplubestemmingsplan parkeernormering”, zoals vastgesteld op 5 juli 2018. In dat bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van een

omgevingsvergunning voor nieuwbouw en voor wijzigingen van het gebruik eisen worden gesteld aan het aantal parkeerplaatsen.

Binnen de bestemming voor horecadoeleinden is een gebruik van de bebouwing ten behoeve van het uitoefenen van horecabedrijven toegestaan en geldt specifiek ter plaatse van de aanduiding (n) de beschrijving in hoofdlijnen en voorgeschreven bouwkundige structuur, zoals opgenomen in artikel 8C lid d van de 8^e herziening. Verder mogen de gronden met de bestemming verkeer- en verblijfsgebied, gelegen aan de zijde van de Kenau Hasselaarstraat onder meer voor ondergronds parkeren worden aangewend. Tot slot zijn de gronden aan de zijde van de boulevard onder meer uitdrukkelijk voor het realiseren van terrassen en met bijbehorende afschermende voorzieningen bestemd.

1.6 Reikwijdte reguliere omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening. In artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, is aangegeven, dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling valt enerzijds aan te merken als een binnenplanse afwijking en anderzijds als een (Wabo) kruimelafwijking (sub 2). Voorts kunnen conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de vergunningverlening artikel 4 leden 1 en 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gecombineerd worden toegepast. Meer concreet; de voorgenomen buitenplanse afwijkingen passen binnen deze definities en kunnen samen met de binnenplanse afwijkingen (vrijstellingen) in één omgevingsvergunning worden verleend.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF, PROJECTGEBIED

2.1 Stedenbouwkundige projectbeschrijving

De algehele herontwikkeling van het plangebied ziet in essentie op het realiseren van een hotel (logiesgebouw) met bijbehorende voorzieningen direct grenzend aan de Boulevard Evertsen. De planregels van het geldende bestemmingsplan (8^e herziening) laten de oprichting van een hotel en paviljoen met bijbehorende (parkeer-)voorzieningen toe. Zoals meermaals aangegeven, dient door het bevoegde gezag voor de herontwikkeling op onderdelen, (binnen- en buitenplanse) afwijkingen (vrijstellingen) te worden verleend. Voor die afwijkingen en voor die afwijkingen alleen wordt deze omgevingsvergunning verleend. Dat betekent, dat de regels van het geldende planologische regimes na verlening van de omgevingsvergunning onverkort blijven gelden, voor zover niet uitdrukkelijk daar met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken.

Het hotel zal ruimte bieden aan in totaal 205 logies, omvattende 97 hotelkamers, 41 hotelsuites en 67 hotelappartementen met een entree, foyer en restaurant op de begane grond alsmede een toprestaurant op de 18^e verdieping. Verder wordt het omliggende terrein, gelegen aan de zijde van de Kenau Hasselaarstraat, aan de achterzijde van het hotel, voor parkeren ingericht. In totaal zijn aldaar vijf parkeerniveaus voorzien, waarvan de twee bovenste niveaus zijn onoverdekt. Een deel van de parkeergarage; zijnde twee niveaus, worden ondergronds geprojecteerd, waarbij de kelder tevens voor een deel wordt ingericht ten behoeve van wellness- en fitnessruimten. Doordat een deel van de parkeervoorziening ondergronds gerealiseerd zal worden, is sloop en herbouw van het paviljoen, welke tevens in slechte bouwkundige staat verkeert, noodzakelijk. Hierbij is relevant op te merken, dat de hoogte van de nieuwbouw ter plaatse van het paviljoen gelijk is aan de thans feitelijk aanwezige bebouwing.

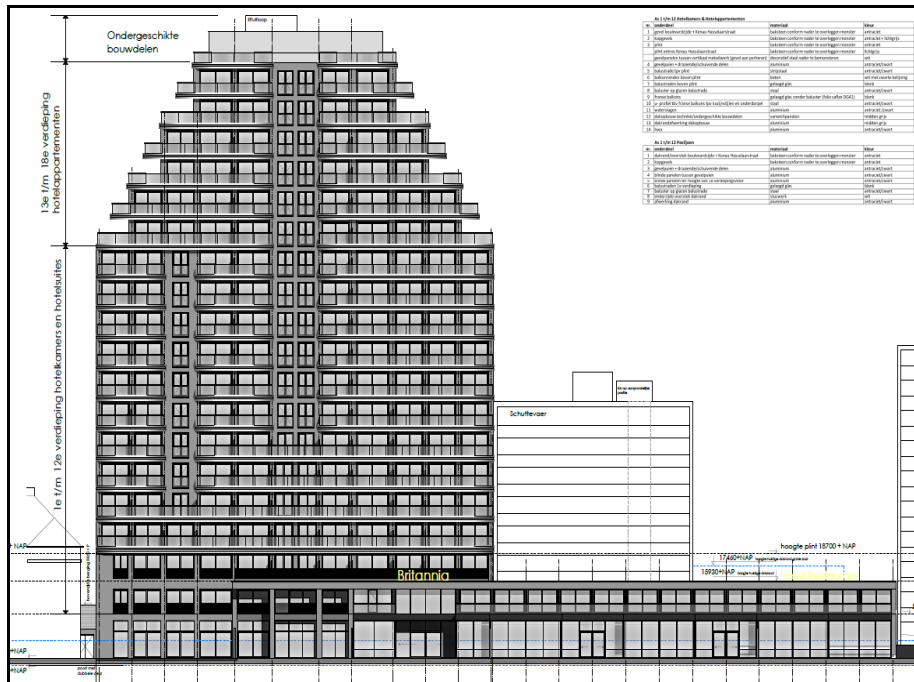
De stedenbouwkundige structuur en indeling van het hotel wordt overeenkomstig de bestemming en beschrijving in hoofdlijnen zoals vastgelegd in artikel 8C lid d van de 8^e herziening vormgegeven.

Meer concreet: het vigerende bestemmingsplan laat bij recht de oprichting van één aangesloten fysiek ondeelbaar en zelfstandig gebouw met een plint tot *minimaal* 13,40 + N.A.P met daarboven 10 bouwlagen en een stapsgewijs hoger bouwdeel tot een maximale hoogte van 52 meter boven 7,70 meter + N.A.P. toe. Het hotel heeft daarbij ontegenzeggelijk een stevig volume. Om de massaliteit te beperken is destijds derhalve conform het bestemmingsplan gewerkt met een geleding van de gevelopbouw, zowel horizontaal als verticaal. Verder laten de binnenplanse afwijkingen het toe, om het gebouw en daarmee ontwerp met behoud van de voorgeschreven stedenbouwkundige trapsgewijze gevelstructuur te verhogen tot 64,40 meter boven het peil van 7,70 meter + N.A.P. Deze hoogte is in 2002 uitdrukkelijk door de Afdeling gesanctioneerd.¹ Aan de zijde van de Boulevard Evertsen wordt de begane grondlaag aangezet als een doorlopende plint tot een hoogte van maximaal 18,70 + N.A.P. Direct grenzend aan het hotel (ten oosten) is een lager bouwdeel ten behoeve van het nieuw te realiseren restaurant geprojecteerd. Het restaurant zal met een hoogte tot maximaal 8,23 meter boven het peil van 7,70 meter + N.A.P. worden opgericht, hetgeen identiek is aan de hoogte van de huidige feitelijk aanwezige bebouwing. Verder worden er aan de voor- en achtergevel zeer ruime balkons gerealiseerd waarbij in het ontwerp

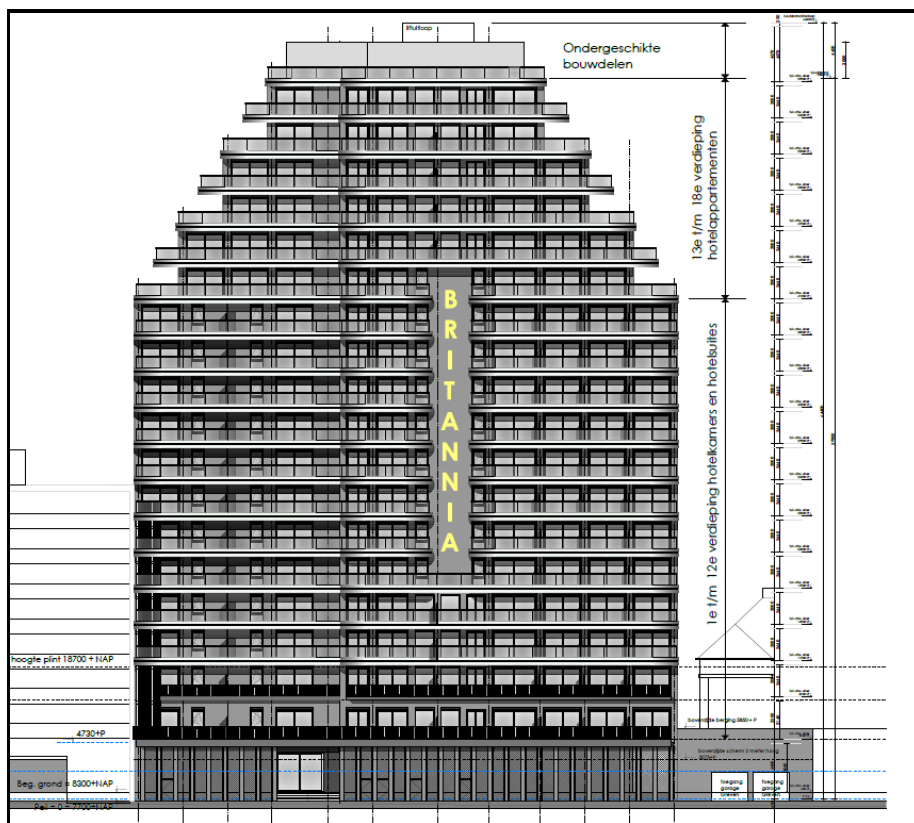
¹ Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State, uitspraak van 3-7-2002, ECLI:NL: RVS: 2002, AE:4875

de afgeronde hoeken van de balkons kenmerkend zijn. Vanaf de 13^e verdieping worden de balkons rondom gerealiseerd, welke gelet op de gevelstructuur daarmee zijn teruggelegen ten opzichte van de overige verdiepingen.

Weergaven en impressies van het hotel en de nieuwe situatie zijn opgenomen in figuren 4, tot en met 8.



Figuur 4: Gevelzijde Boulevard Evertsen.



Figuur 5: gevelzijde Kenau Hasselaarstraat.



Figuur 6 Doorsnede hotel en garage



Figuur 7 Impressie zijde Boulevard Evertsen



Figuur 8 Impressie vanaf de Boulevard Evertsen

2.2 Beeldkwaliteit

Het ontwerp is gebaseerd op de bijzondere ligging aan de Boulevard, het badstrand en de ruimte van de planlocatie. De bebouwingsstructuur zoals vastgelegd in de 8^e herziening vormt daarbij de basis. Gekozen is voor een forse structuur met gelaagdheid, zowel aan de zijde van de stad als aan de zee. De hoogbouw heeft een horizontale opbouw. De hoogbouw kenmerkt zich door

een hoge plint met daarboven de hotelkamers en hotelappartementen, voorzien van grote en ruime balkons aan de zeezijde. Om de plint een meer open karakter te geven worden grote glazen puiken toegepast. De hoogbouw heeft verder een trapsgewijze opbouw met horizontale en verticale geleiding. De laagbouw kenmerkt zich door verdiepingshoge puiken op de begane grond en de verdieping. Het paviljoen wordt voorlangs de hoogbouw getrokken zodat er een betere afstemming van de volumes onderling ontstaat. De achtergevel van het gebouw heeft eveneens een entree in de plint en is de hoogbouw eveneens voorzien van ruime balkons en veel glas. Kenmerkend in het ontwerp zijn voorts de afgeronde hoeken van de balkons. Vanaf de 13^e verdieping worden de balkons rondom gerealiseerd, welke gelet op de gevelstructuur daarmee zijn teruggelegen ten opzichte van de overige verdiepingen.

Een visualisatie van het bouwplan wordt weergegeven door de figuren 7 en 8. Deze visualisaties geven een goed beeld van de beoogde beeldkwaliteit.

2.3 Functionele projectbeschrijving

Het programma van hotel omvat:

- 205 logies, waarvan 97 hotelkamers, 41 hotelsuites en 67 hotelappartementen;
- Een restaurant met foyer met een terras aan de zijde van Boulevard Evertsen;
- Een top-/sterrenrestaurant op de 18^e verdieping;
- Bijbehorende voorzieningen als wellness, fitnessruimten en een eigen parkeervoorzieningen.

Op de begane grond komt een restaurant en bar met een oppervlakte van circa 1.740 m² en bijbehorende terras en op de 18^e verdieping een sterrenrestaurant met een oppervlakte van circa 150 m², als onderdeel van het hotel. Daarmee sluiten deze voorzieningen aan op het doel gasten en bezoekers een excellente en unieke servicebeleving te laten meemaken. De focus ligt op het aanbieden van kwaliteit.

Op de tweede tot en met de twaalfde verdieping van dit hotelgebouw worden in totaal 97 hotelkamers, 41 tweepersoons hotelsuites, 35 twee- alsmede 16 vier persoons hotelappartementen gerealiseerd. Op de dertiende tot en met de zeventiende verdieping worden 16 exclusieve penthouse hotelappartementen gerealiseerd voor gebruik door vier tot zes personen.

Het zwaartepunt in het programma ligt bij de tweepersoons hotelkamers en hotelsuites. Deze variëren in oppervlakte van circa 25 m² tot circa 43m² en beschikken al dan niet over een balkon, afhankelijk van hun ligging. Het verschil tussen de hotelkamers en hotelsuites bestaat eruit, dat een hotelsuite een wat grotere oppervlakte heeft en beschikt over een comfortabele loungehoek waar gasten ook kunnen zitten. Daarnaast zijn de badkamers in de hotelsuites nog royaler uitgevoerd en beschikken een aantal ook over een sauna. Een hotelsuite wordt geboekt door een gast die net iets meer ruimte en comfort wenst dan in een 'standaard' kamer. Hotelkamer en hotelsuites zijn gericht op een verblijf (volgens het landelijke gemiddelde) van circa 2 tot 3 nachten.

De twee- en vierpersoons hotelappartementen zijn gericht op een verblijf langer dan 2 á 3 nachten, bijvoorbeeld een lang weekend, een midweek of een week. De hotelappartementen bieden royale ruimte van circa 46 m² tot 78 m², meerdere royale badkamers vaak met eigen wellness faciliteiten, separate - afsluitbare - slaapkamers en een living/lounge gedeelte met comfortabele

voorzieningen zoals een luxe pantry. Alles gericht op een uitermate comfortabel verblijf waarbij men er ook voor kan kiezen om maaltijden van de roomservice zelf kort te bewerken alvorens deze op de eigen eettafel in het appartement te presenteren en te nuttigen.

Op de dertiende tot en met de zeventiende verdieping bevinden zich de topklasse hotelappartementen. Deze hotelappartementen zijn qua stijl, afwerking, comfort en ruimte met een oppervlakte van circa 100m² tot 170 m² vergelijkbaar met 'presidentiële, royal of honeymoon suites'. Het ontbreekt de hotelgasten aan niets. Deze hotelappartementen worden gebruikt door zeer veeleisende gasten die met twee personen, al dan niet met eigen butler (in eigen slaapkamer), of met het welgestelde gezin komen.

Het hotel is hiermee het eerste vijfsterrenhotel in Zeeland. Centraal in het concept staat de beleving met een zeer hoge mate van service en hoogwaardige diensten, waar een sterrenrestaurant integraal onderdeel van uitmaakt. Zo is er sprake van valet parking, 24 uursservice (mede op afroep) en is een portier aanwezig. De unieke en verhoogde ligging van het project biedt kansen voor een zeer exclusieve landschapsbeleving: de hoteleenheden zijn dan ook gedifferentieerd in omvang en voorzien van ruime balkons, waardoor een meerzijdige oriëntatie ontstaat. Zo kunnen de gasten optimaal profiteren van zowel uitzicht op de landzijde (richting de stad en achterland) als de zeezijde (de zee met scheepvaartverkeer) van de stad Vlissingen.

De exploitatie van de ontwikkeling vindt plaats als één entiteit. De hotelkamers, suites en appartementen worden geëxploiteerd als onderdeel van het hotel met bijbehorend voorzieningen. Verhuur vindt uitsluitend plaats via een centraal bedrijfsmatige exploitatie. Om de centraal-bedrijfsmatige exploitatie juridisch-planologisch te borgen, wordt dit tevens als voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan opgenomen.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

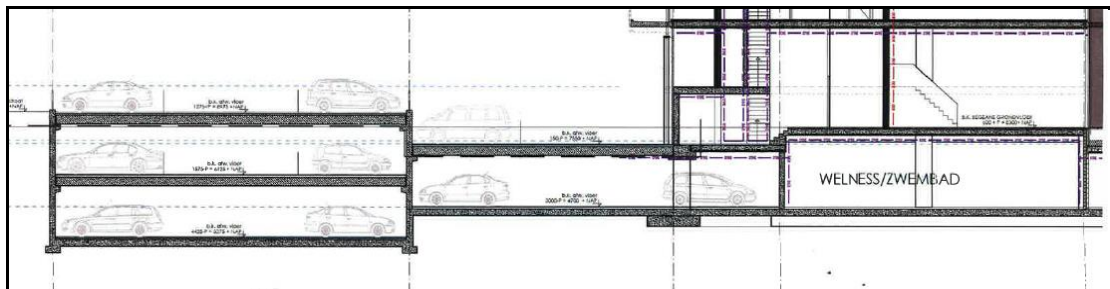
Het plangebied wordt primair voor gemotoriseerd verkeer, waaronder begrepen de bevoorrading via de bestaande Kenau Hasselaarstraat ontsloten, alwaar ook de ontsluiting van de parkeergarage is voorzien. Voorts is er voor taxi's, bezoekers en minder validen een voorrijmogelijkheid aan de zijde van de boulevard. Daarnaast wordt 'valet parking' als dienst aangeboden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid van belang. Er is echter geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer.

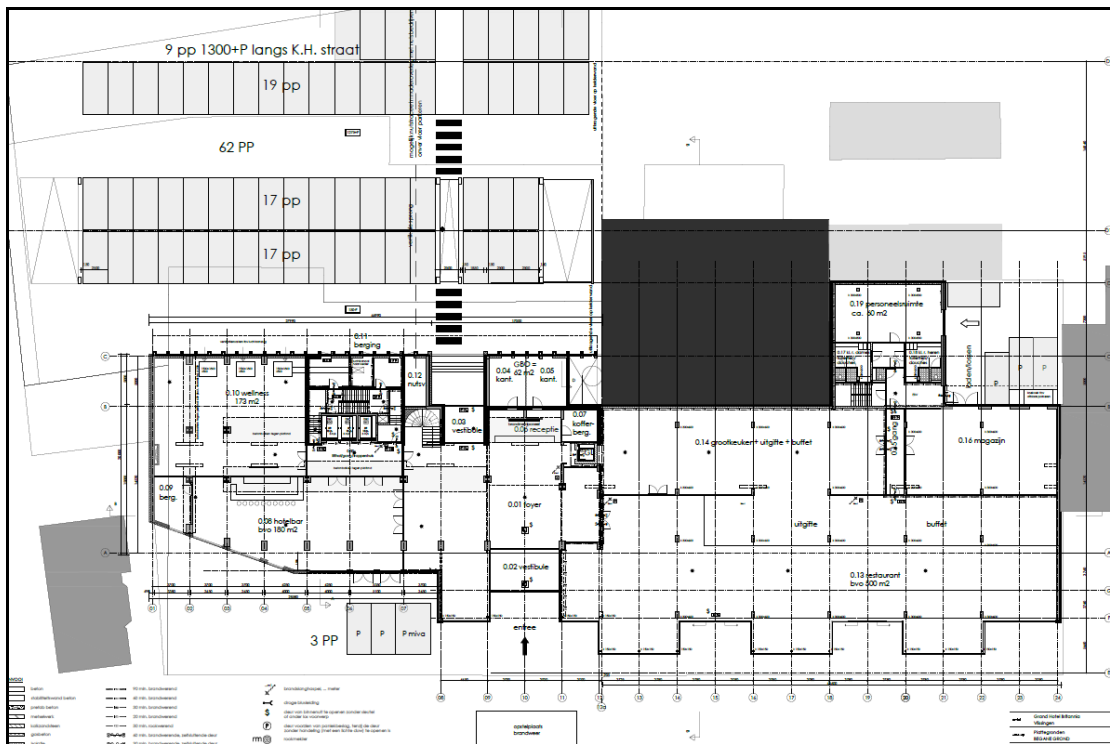
Het voorgenomen plan zal voor wat betreft de afwijkingen niet leiden tot een onevenredige toename van het verkeer. Immers, de planregels maken reeds een hotel en paviljoen met bijbehorende voorzieningen tot een hoogte van respectievelijk 52 en 8 meter met bijbehorende (parkeer)voorzieningen, ontsluitingen en verkeersgeneratie mogelijk. Verwezen wordt naar Bijlage 2 waarin de toename van verkeersgeneratie door het toestaan van de afwijkingen nader wordt gekwantificeerd. De toename van verkeer voor de nabije omgeving is procentueel dermate gering, dat dit geen onevenredige belasting van het omliggende wegennet met zich zal meebrengen, dan wel hinder voor bewoners van de bestaande woningen om het plangebied. De huidige wegprofielen hebben voldoende capaciteit om het verkeer naar behoren af te wikkelen.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van alle functies vindt plaats op de gronden gelegen binnen het plangebied. De parkeergarage is deels onder het hotel (ondergronds) en deels op het direct aangrenzend terrein aan de achterzijde van het hotel gesitueerd. Twee lagen van de parkeervoorziening zijn onoverdekt. Conform het geldende bestemmingsplan is de inrit van de parkeergarage aan de zijde van de Kenau Hasselaarstraat gesitueerd. Verder wordt een beperkt gedeelte in de buitenruimte, zowel aan de Boulevard Evertsen als aan de Kenau Hasselaarstraat opgevangen. In totaal worden maximaal 226 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren wordt daarmee integraal mee-ontworpen met de inrichting van het plangebied, zoals is aangegeven op figuren 9 en 10.



Figuur 9: doorsnede parkeervoorziening.



Figuur 10: weergave plattegrond parkeergarage.

Voor de functies welke zijn beoogd in het hotel gelden de gemiddelde parkeernormen uitgaande van de “Nota Parkeernormen” van de gemeente Vlissingen alsmede het “Paraplubestemmingsplan parkeernormering”: Op basis daarvan zijn uitgaande van de parkeerbehoefte waarbij alle functies solitair zijn berekend in beginsel maximaal 313 parkeerplaatsen benodigd. In deze normen is het gebruik van wellness- en horecafiliteiten en het personeel begrepen. Deze berekening is als Bijlage 3 aan onderhavige motivering gehecht.

Op basis van het bouwplan bedraagt de feitelijke totale parkeercapaciteit op eigen terrein 226 parkeerplaatsen. In theorie betekent dit een tekort aan 87 parkeerplaatsen. Echter, aan de hand van maatwerk kan van deze normering worden afgeweken. Hiervoor gelden de navolgende argumenten:

- In het hotel zijn voorzieningen aanwezig die in beginsel ook kunnen worden gebruikt door gasten die niet de nacht in het hotel doorbrengen. Te denken valt aan de restaurants en aan de wellness. Voor de wellness is echter reservering noodzakelijk en wordt alleen voor hotelgasten en niet voor externe bezoekers toegankelijk gesteld;
- Ook het sterrenrestaurant kan alleen na reservatie worden bezocht, hetgeen geleet op het beperkt aantal couverts en hoge prijsklasse gebruikelijk is. Daarnaast zal 90% van de bezoekers, nu het top/sterrenrestaurant een geïntegreerd onderdeel van het totaalconcept uitmaakt, uit hotelgasten bestaan;
- Gelet op de huidige wereldwijde pandemie, waarvan duidelijk is dat dit geen kortstondige onderbreking van de groeicurve van de hotelbranche is, maar jarenlang merkbaar zal zijn, wordt een bezettingsgraad van 60% voor het hotel verwacht;
- Het restaurant op de begane grond en de bar zijn in beginsel ook zonder reservering voor eenieder openbaar toegankelijk en worden in het algemeen voor een kortere periode (lunch, diner) en met name in de weekenden bezocht. Het merendeel van bezoekers, zijnde 75% zal ook hier uit hotelgasten bestaan.

Voorname bezettingsgraad en dubbelgebruik zijn gebaseerd op vergelijkbare hotelconcepten en ervaringen van de exploitant vanuit het hotelwezen, zowel binnen als buiten de regio.

Echter, om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt onderschat is gerekend met een worst-case benadering. Meer concreet: in de berekening wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 100% voor het hotel en wordt voorts aangenomen, dat 50% van bezoekers van het restaurant en de bar geen hotelgasten, maar externe bezoekers zijn. Deze aannames zijn representatief uitgaande van de zomermaanden (piekmomenten) en een haalbare en rendabele exploitatie. Op basis hiervan is de parkeervraag vertaald. De totale parkeervraag bedraagt, uitgaande van het worst-case scenario, 223 parkeerplaatsen. Nu 226 parkeerplaatsen worden gerealiseerd wordt op eigen terrein – uitgaande van een worst-case scenario – aan de parkeerbehoefte voldaan en zijn normatief geen extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Dit laat onverlet, dat in de directe nabije omgeving van het hotel voldoende openbare parkeervoorzieningen voor bezoekers die (onverhoopt) geen parkeerplaats in de parkeergarage reserveren, aanwezig zijn. Zo kan er worden geparkeerd aan de zijde van de Kenau Hasselaarstraat, de Burgemeester van Woelderlaan en Boulevard.

Conclusie

Door het realiseren van 226 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet de realisatie van een vijfsterrenhotel met bijbehorende voorzieningen – waaronder begrepen twee restaurants – aan de geldende parkeernormen. Daarnaast zal door het toepassen van het systeem van valet parking en het gegeven dat het parkeren door het hotel wordt georganiseerd en geregistreerd, tot een goede, veilige en efficiënte wijze van parkeren leiden; niet alleen voor de bezoekers van het hotel, maar ook de directe nabije omgeving.

3. BELEIDSKADER EN BEHOEFTE

3.1 Algemeen

Zoals meermaals is aangegeven, wijkt het voorgenomen plan op enkele onderdelen af van de vigerende planregels. Deze omgevingsvergunning gebruik ziet dan ook alleen op de onderdelen die daarvan afwijken. Immers, het realiseren van een gebouw van 52 meter met paviljoen van 8 meter een functioneel horecaprogramma en bijbehorende voorzieningen is op grond van de geldende planologische regimes reeds ruimtelijk en beleidsmatig aanvaardbaar bevonden en getoetst. Voorts heeft de binnenplanse afwijkingen bij het opstellen van het moederplan en daaropvolgende herzieningen reeds een beleidsafweging plaatsgevonden. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad aangegeven wat er mogelijk is, hetgeen in de afwijkingsregels is vertaald. Indien een aanvraag hieraan voldoet en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dient deze in beginsel te worden verleend.

Gelet op het voorgaande wordt dan ook opgemerkt, dat in het algemeen en voor het grootste gedeelte ten aanzien van de beleidskaders kan worden gesteld, dat uit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen beleidsuitgangspunten op Rijks-, provinciaal of regionaal niveau, met uitzondering van onderstaande aspecten, voor de beoordeling van de voorgenomen afwijkingen (vrijstellingen) aan de orde zijn.

3.2 Rijksbeleid: kustveiligheid

Het plangebied valt geheel binnen het kustfundament en het waterstaatswerk en raakt daarmee een algemeen belang van het Rijksbeleid. Het waterstaatswerk is van nationale betekenis. Voor het bouwen binnen het kustfundament is een watervergunning vereist. Deze watervergunning is door initiatiefnemer aangevraagd op basis van het definitieve bouwplan. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen. De herontwikkeling leidt tot bebouwing in de primaire waterkering en de daarbij behorende beschermingszone. Daarbij geldt als strikte voorwaarde, dat deze bebouwing geen belemmering mag opleveren voor de instandhouding of versterking van het kustfundament of voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. Uit overleg met het waterschap Scheldestromen is gebleken, dat de voorgestelde bebouwing en de kustverdediging goed samen kunnen gaan. Het plangebied valt binnen de bestaande bebouwingscontour (bestaande stedelijk gebied). Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering. In dat kader wordt de stijging van de zeespiegel als belangrijke autonome ontwikkeling gezien. Bij het ontwerp is dan ook rekening gehouden met een verhoging van de waterstand en de daaruit voortvloeiende aanpassingen bij een dijkverzwaring. Deze uitgangspunten zijn identiek aan de voorwaarden en eisen die aan de eerder ingediende bouwaanvraag en watervergunning waren verbonden. Verder is contractueel vastgelegd dat de toekomstige bouwkundige aanpassingen en daaraan inherente kosten door initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers dienen te worden gedragen. De waterveiligheid is daarmee zowel in bouwtechnische als financiële zin afdoende geborgd.

In het kader van het verlenen van de watervergunning is het bouwplan vanuit beleidsmatig en waterkeringstechnisch oogpunt door het waterschap Scheldestromen beoordeeld. Bij de aanvraag is door het waterschap specifiek gekeken naar de hoogte van de verdiepingsvloer van de begane grondlaag, de technische onderbouwing met berekeningen, zowel bovengronds als

ondergronds, de waterdichtheid van de parkeerkelder en de wijze waarop met de uitkomende grond wordt omgegaan. Meer concreet: het gebouw moet op de kustverzwaring berekend te zijn. De watervergunning is reeds verleend. Verder schaaft het oprichten van vier schermen aan de voorzijde het waterstaatsbelang niet, temeer daar deze verplaatsbaar zullen zijn. De watervergunning is als Bijlage 4 aan deze motivering gehecht.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De achtergrond van de ladder voor duurzame verstedelijking is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een ruimtelijk besluit als onderhavig plan waarmee geen sprake is van nieuw ruimtebeslag of significante (gebruiks-)wijzigingen ten opzichte van de voorgaande onherroepelijke planologische maatregelen, is in beginsel *geen* nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is op basis van jurisprudentie ook het geval, indien nog geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheden van het vorige plan. Onbenutte planologische mogelijkheden mogen in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro genoemde voorwaarden. Dat laat echter onverlet, dat het bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan dient te beoordelen of het gebruik nog steeds een passend is, mede omdat de provincie Zeeland, gelet op de Verordening ruimte hecht aan duurzaam ruimte gebruik. Voor een onderbouwing van de behoefte en daarmee de ladder wordt verwezen naar par. 3.5.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland en de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Deze zijn op 7 november 2018 in werking getreden.

In zowel het Omgevingsplan als Omgevingsverordening wenst de provincie Zeeland de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal te stellen. De Provincie zet met betrekking tot de vrijetijdseconomie sterk in 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. Meer concreet; de provincie wenst Zeeland nog sterker dan tot op heden, als een unieke bestemming te positioneren. Samenwerking met verschillende sectoren en partners is daarbij essentieel. Gestreefd wordt de verblijfsrecreatieve ontwikkelingen, waaronder begrepen het realiseren van nieuwe hotels, binnen de grenzen van de badplaatsen, in dit geval Vlissingen, te stimuleren. Ingezet wordt op herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Hierbij is oog voor de dynamiek in de recreatiesector, de veranderende wens van de gast en de steeds verdere vervaging van de scheiding tussen de woon- en recreatiefunctie in de badplaatsen. Het beleid is voor ontwikkelingen als hier beoogd dan ook niet gewijzigd door het in werking treden van het Provinciale Omgevingsplan en de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Zeeuwse Kustvisie

Op 26 december 2016 is het concept van de Zeeuwse Kustvisie openbaar gemaakt. Deze is vervolgens op 26 juni 2017 definitief geworden. Alle betrokken partijen hebben aansluitend op 9 oktober 2017 het convenant ondertekend. De Zeeuwse Kustvisie is een uitwerking van het landelijke convenant 'Kustpact'. In de kustvisie worden uitgangspunten en strategieën beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de Zeeuwse kust. De Zeeuwse Kustvisie is een initiatief van de provincie Zeeland, maar is opgesteld in samenwerking met de vijf Zeeuwse kustgemeenten, waterschap, Rijkswaterstaat, natuur- en landschapsorganisaties, Toeristisch Ondernemend Zeeland (namens diverse recreatieorganisaties), Recron, ZLTO en Strand Nederland. De Zeeuwse kustvisie is vervolgens opgenomen en heeft zijn doorwerking gehad in het Omgevingsplan alsmede de verordening.

Met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie wordt de Zeeuwse Kwaliteitskust beschermd, versterkt en waar nodig hersteld. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. Hierbij horen de volgende samenhangende uitgangspunten die ook gelden voor overig Zeeland:

- symbiose: met de omgeving, de accommodaties en de onderliggende organisatie;
- Zeeuwse identiteit: ontwikkel en versterk het regionale DNA en het overkoepelende Land in Zee;
- herstel van kwaliteit: verblijfsrecreatieve ontwikkelingen combineren met nieuwe landschappelijke kwaliteiten; verbinding met de samenleving en andere sectoren
- differentiatie en toekomstwaarde: benutten van de bestaande kwaliteiten; inzetten op unieke productontwikkeling.

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 Zeeuwse Kustvisie is ruimtelijk beleid gekoppeld aan ontwikkelstrategieën. De ontwikkelstrategieën beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten zijn gekoppeld aan diverse gebieden.

Zeeuwse badplaatsen

De Zeeuwse badplaatsen zijn dé locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. De Zeeuwse badplaatsen zijn divers en hebben elk hun eigen kwaliteit en geschiedenis. Dit komt mede tot uitdrukking in het lokale DNA dat voor elke Zeeuwse badplaats is opgesteld. Voor

verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen de grenzen van de badplaatsen wordt ingezet op herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Binnen de benoemde grenzen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In alle gevallen wordt aansluiting gezocht bij het lokale DNA en de bijbehorende kwaliteiten. Belangrijke uitgangspunten voor de badplaatsen zijn ruimtelijke kwaliteit en het aspect leefbaarheid. Het is van belang dat het verblijfsrecreatieve aanbod zich in gelijke mate ontwikkelt met de behoefte daaraan, wat niet uitsluitend geldt voor de badplaatsen. Om dit te borgen wordt verkend op welke manier de balans tussen vraag en aanbod in evenwicht kan worden gebracht. Hierbij is oog voor de dynamiek in de recreatiesector, de veranderende wens van de gast en de steeds verdere vervaging van de scheiding tussen de woon- en recreatiefunctie in de badplaatsen. In stedelijke en toeristische gebieden wordt voorts de mogelijkheid tot de realisatie van nieuwe hotels in het luxere (3-, 4-, en 5 sterren) segment geboden, daar dit goed aansluit bij de toeristische en zakelijke marktvraag. Bovendien voorkomt dit ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfsrecreatiebedrijven binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk indien deze voldoet aan de hoofdlijnen van het 'ontwikkeldkader' van de kustvisie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen;
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Vlissingen heeft verder twee unique selling points waarmee de stad zich onderscheidt van andere badplaatsen in de regio:

1. Vlissingen is de enige stedelijke badplaats in Zeeland en biedt hoogwaardige verblijfsaccommodaties aan of nabij zee;
2. Vlissingen heeft de enige zuidelijk gelegen boulevard van Nederland die strand en stad met elkaar verbindt. Door deze schakel verder te verbeteren kan Vlissingen zijn karakter verder versterken.

Het recreatiebeleid in de provincie biedt ruim voldoende aanknopingspunten en beleidsruimte voor de ontwikkeling van een hotel in het hogere c.q. hoogste segment. Door het onderscheidende concept met een zeer hoge servicegraad komt de Britannia volledig tegemoet aan het provinciale beleid.

Verblijfsrecreatie in de kustzone

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, waarin sprake is van herontwikkeling naar een attractief (hoog-)stedelijk milieu in bestaand stedelijk gebied van de badplaats Vlissingen, wordt het algemene provinciale belang van duurzame verstedelijking niet geraakt. Dat laat echter onverlet, dat het

bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan dient te beoordelen of het gebruik nog steeds een passend is, mede omdat de provincie Zeeland, gelet op de Verordening ruimte hecht aan duurzaam ruimte gebruik. Voor een onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar par. 3.5.

Specifieke provinciale belangen die binnen het stedelijk gebied van toepassing zijn, zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland.

De provinciale belangen voor verblijfsrecreatie wordt voor onderhavige ontwikkeling bepaald in de artikelen:

- 2.10, verblijfsrecreatie in de kustzone, en;
- 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen.

Aan de realisatie van een verblijfsrecreatieve bestemming zijn op grond van de Verordening (artikel 2.10 en 2.13 en Bijlage D) specifieke voorwaarden gekoppeld, waaronder een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en beheer, die contractueel dient te worden vastgelegd. De financiële haalbaarheid van bouw, beheer en verhuurexploitatie moet worden aangetoond, hetgeen in par. 5.2 nader wordt onderbouwd. Verder is het provinciale beleid gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Doelstelling van deze verplichting is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van een hotel in het hogere tot hoogste segment is een vernieuwend marktproduct, dat uitdrukkelijk aansluit op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve bezoekers in Zeeland. Dit sluit goed aan bij het beleid ten aanzien van hotels. De ontwikkeling is daarmee kansrijk in de markt en sluit tevens goed aan bij het beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie.

Ten aanzien van de centrale bedrijfsmatige verhuur van de hotelkamers, suites en hotelappartementen en het voorkomen van permanente bewoning daarvan, wordt opgemerkt, dat een centrale bedrijfsmatige verhuur nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van het concept. Permanente bewoning van de hotelappartementen wordt vanuit het recreatieve concept ook door initiatiefnemer niet wenselijk geacht en door het bestemmingsplan niet toegelaten. De ingediende gegevens en overeenkomsten tussen derden tonen dit aan en bevestigen daarmee de centraal bedrijfsmatige verhuur van het hotel. Om dit verder juridisch-planologisch extra te borgen, wordt de verplichte bedrijfsmatige exploitatie naast de overeenkomsten tevens als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Boulevard Visie Vlissingen

De gemeente Vlissingen heeft haar beleid onder meer voor onderhavige locatie, vastgelegd in de 'Boulevard Visie Vlissingen' (augustus 2013). In deze visie is mede voortgebouwd op geldende beleidskaders, waaronder begrepen de structuurvisie en de nota toerisme. De essentie van de visie is vooral dat de boulevards van Vlissingen doorontwikkeld dienen te worden naar een 'uniek gebied met bijzondere eigenschappen en kwaliteiten', waar de kernkwaliteiten als bruisende

haven- en badplaats centraal staan. De boulevards moeten als icoon van de stad en regio functioneren. Kansen liggen met name bij de herontwikkeling van Boulevard Evertsen 244, alwaar het voormalige hotel Britannia was gevestigd) was gevestigd. Zowel het reguliere als specialistische aanbod kan een impuls gebruiken. Verder is er aandacht voor het bieden van kansen aan ondernemers om op een onderscheidende wijze in te spelen op de behoefte van de markt. Concepten met een (boven)regionale aantrekkingskracht verdienen door hun onderscheidende vermogen de voorkeur. Dit omvat onder meer gastronomie aan zee en vernieuwende wellness faciliteiten. De Visie is voorzien van een bijlage waarin de richtlijnen en toetsingscriteria voor de openbare ruimte, bebouwing en activiteiten zijn opgenomen.

Beleidsnota toerisme

In de nota Toerisme heeft de Gemeente Vlissingen haar doelstelling voor de toeristische ontwikkeling van de stad vastgelegd. De gemeente beoogt haar stad aantrekkelijker te maken voor bezoekers en inwoners, met als doel een langere verblijfsduur en herhaalbezoek. Aandacht voor de beleevingswaarde van de gemeente voor bezoekers is daarbij nodig. Ook de opkomst van het “thema-toerisme” is een ontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Maritiem, kleurrijk en ongepolijst zijn voor Vlissingen de thema’s. Om haar toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid te vergroten heeft de Gemeente voor de komende beleidsperiode onderstaande hoofddoelen.

- Het ontwikkelen van een hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod in gemeente Vlissingen;
- Het stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme in gemeente Vlissingen;
- Het stimuleren van een verlenging van het toeristisch seizoen;
- Het stimuleren van initiatieven voor watersport, dagvaarten en (rivier-) cruises in gemeente Vlissingen.

De Gemeente streeft naar een versterking van het toeristisch en recreatief aanbod. Hierbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van het huidige aanbod en het uitbreiden van het aantal overnachtingsplaatsen. Een uitbreiding van het aantal overnachtingsplaatsen kan bijdragen aan de activiteiten en levendigheid in de stad in de avonden. Uitbreiding kan in de vorm van hotelkamers, bungalows, ligplaatsen, campings/ camperplaatsen of liberalisering van deeltijd wonen.

De nieuwe nota *Toeristische visie van de gemeente Vlissingen 2030* is op 26 november 2020 door de raad vastgesteld. Het doel van een toeristische visie is het verzilveren van de kansen en de mogelijkheden binnen de economische sector toerisme in de gemeente Vlissingen. In deze visie wordt geconcludeerd, dat voor de groei van het aantal toeristen het van belang is het aantal verblijfsaccommodaties te laten groeien met een kwalitatief aanbod dat iets toevoegt aan Vlissingen. Accommodaties die duurzaam zijn en de kwaliteit van de omgeving waarin zij zich bevinden versterken. De groei zal met name bestaan uit een groep die enerzijds zoekt naar lokale cultuur en unieke ervaringen en anderzijds naar kwaliteit en service en wordt aangeduid als “independent explorer” en “quality seeker”. Deze groep verkrijgt in het toeristische beleid prioriteit. Om dit bereiken wordt de nadruk gelegd om dit samen te doen; zowel de ondernemers onderling, als de gemeente met de ondernemers. Daarnaast blijft het dagtoerisme interessant.

De herontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 2 past daarmee volledig in het gedachtegoed van het bestaande als toekomstige gemeentelijke beleid.

3.5 Behoefte

Markt

Provincie Zeeland

In opdracht van de provincie is door Horeca Maatwerk en ZKA Leisure Consultants in 2020 een hotelmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is met name gericht op de ontwikkeling van de hotelmarkt van de afgelopen 10 jaar, de vitaliteit daarvan en welke marktruimte nog beschikbaar is. De algehele prognose is dat de vraag naar toeristische overnachtingen in Zeeland de komende jaren flink zal toenemen, jaarlijks met 2,7%. Specifiek het stedelijke gebied, waar Vlissingen onder valt, zal een flinke groei kunnen verwachten van het aantal toeristische hotelovernachtingen. De fraaie historische binnensteden en ligging aan en/of nabij de kust maakt de Zeeuwse steden zeer geschikt voor toeristisch verblijf. De groei zal hier naar verwachting ca. 2,4% per jaar bedragen. Naast de toeristische markt wordt een flinke groei van het aantal zakelijke hotelovernachtingen verwacht. Op basis van de provinciale en gemeentelijke beleidsambities is het de verwachting dat het grootste deel van de toekomstige groei in de Zeeuwse steden gaat plaatsvinden. Zo is Vlissingen de enige echte kuststad in Zeeland en kan daardoor een uniek aanbod bieden. Buiten de niet-stedelijke badplaatsen kan weinig 'nieuw' meer worden ontwikkeld, de focus ligt aan de kust vooral op het versterken van de bestaande structuur en het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Een concentratie van hotels in stedelijke gebieden sluit bovendien goed aan bij de toeristische en zakelijke marktvraag.

In het onderzoek worden verder met betrekking tot de marktruimte drie scenario's onderscheiden. Voor alle drie de scenario's is de prognose dat het toerisme zal toenemen. Ofschoon in alle scenario's de bestaande planvoorraad groter is dan de verwachte groei van het aantal kamers, betekent niet dat er geen ruimte meer zou zijn voor nieuwe hotelplannen. Onderhavige ontwikkeling maakt verder deel uit van de harde plancapaciteit. Dit laat onverlet, dat volgens het onderzoek - specifiek voor het stedelijke gebied - in kwalitatieve zin ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe, onderscheidende initiatieven dient te worden geboden die onder meer zien op:

1. Verbeter/ontwikkelmogelijkheden van het bestaande reguliere aanbod; denk hierbij aan het creëren van een meer onderscheidend en divers aanbod, het aanbieden van seizoenen verlengende faciliteiten zoals een wellness en een spa en het richten op een specifieke doelgroep zoals senioren;
2. Kansen voor nieuw regulier aanbod: het aanbieden van de combinatie van business en leisure (bleisure). De zakelijke gast die langer in het hotel verblijft geeft de voorkeur aan een appartement met hotelservice of -faciliteiten vanwege meer ruimte en vrijheid. Voor de leisuremarkt kunnen appartementen ook dienen als gezinskamers, waarmee invulling wordt gegeven aan een opkomende trend;
3. Kansen voor marktvergroten effecten het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het verkleinen van het verschil tussen hoog-en laagseizoen.

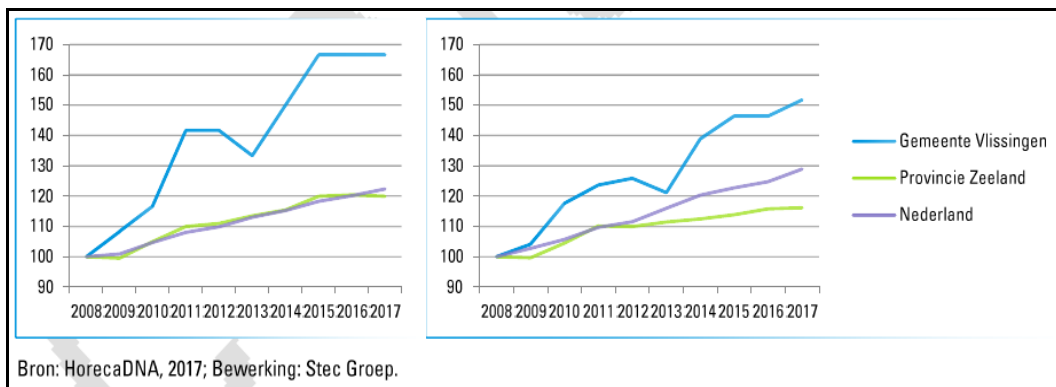
Gemeente Vlissingen

In opdracht van de gemeente Vlissingen is door de Stec groep in 2019 "*De Visie en ambitie op verblijfsaccommodaties Vlissingen*" opgesteld en nader onderzoek gedaan naar onder meer de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan verblijfsaccommodatie in het algemeen en hotels in het bijzonder. Algemeen valt te constateren, dat de hotel- en recreatiemarkt in Nederland aantrekt. Ook de Zeeuwse kustregio profiteert van deze groei. In 2017 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef met bijna 9% ten opzichte van het voorgaande jaar gestegen. Dat is de sterkste groei sinds 2006. De groei van het aanbod in hotels is een direct gevolg van de groei van het aantal (buitenlandse) toeristen. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten

verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, een stijging van 11% ten opzichte van het aantal overnachtingen in 2016.

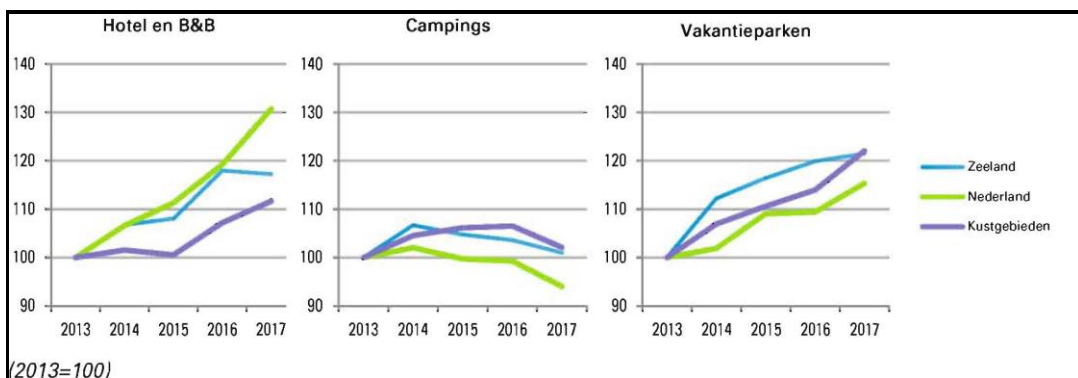
In Vlissingen zijn verder 18 hotels gevestigd. Het merendeel van de hotels in Vlissingen bevinden zich in het driesterren segment. Slechts twee in het vier-sterren segment, terwijl landelijk dit segment het sterkst is gegroeid. De hotelontwikkelingen die thans in voorbereiding zijn zullen echter voor een versterking van het viersterren segment gaan zorgen. Verder neemt de vraag naar twee- en vijfsterrenhotels Nederland breed, alsmede in Vlissingen toe, terwijl met name het laatste segment noch in Vlissingen, noch in geheel Zeeland aanwezig is.

In de gemeente Vlissingen is de vraag naar verblijfsaccommodatiemarkt in de periode 2013-2017 met circa 15% gegroeid. Vlissingen doet het daarmee, met een groeipercentage van ruim 12%, binnen de provincie Zeeland bovengemiddeld goed, welke groei met name door de hotelsector wordt ingegeven. Het aantal hotels en het aantal bedden stijgt in de gemeente Vlissingen harder dan gemiddeld in de provincie Zeeland en Nederland.



Figuur 11: ontwikkeling hotelsector, links hotels, rechts bedden

Ook het aantal overnachtingen groeit ten opzichte van veel andere provincies bovengemiddeld, waarbij de gemeente Vlissingen zich binnen de Nederlandse kustgebieden sterk boven het gemiddelde heeft ontwikkeld. Ook ten aanzien van de bezettingsgraad is sprake van groei. De toename steeg het meest voor onder meer hotels met ongeveer 47%.



Figuur 12: Ontwikkeling aantal overnachtingen naar segment (CBS_indeling) per regio 2013-2017

Het aantal hotelbedden blijft in Vlissingen echter ondanks bovenstaande constatering onder het gemiddelde ten opzichte van de regio alsmede provincie.

Voor de komende 10 jaar bestaat de kwantitatieve behoefte uit 175 tot 210 kamers, verband houdend met respectievelijk een behoudend en continue scenario. Specifiek voor Vlissingen heeft te gelden, dat door de regionale uitgangspunten en afspraken zoals opgenomen in de kustvisie, een extra plus wordt verwacht. Deze plus wordt thans geraamd voor de komende 10 jaar op circa 100 extra kamers (lokale plus bovenregionale behoefte). Wordt voorts uitgegaan van het aantrekken van (boven)regionale vraag, dan wordt de kwantitatieve behoefte op circa 200 kamers extra geraamd en komt de totale behoefte voor de komende 10 jaar op circa 400 extra kamers uit. Dit betekent dus nagenoeg een verdubbeling van het huidige aanbod, uitgaande van een maximaal benutten scenario. Hiermee valt de realisatie van 45 extra kamers (gemiddeld) in hotel Britannia, bovenop de kamers die reeds in de harde plancapaciteit waren opgenomen, ruim binnen de kwantitatieve behoefte voor de komende 10 jaar; zeker indien het aantrekken van de (boven)regionale vraag hierbij in ogenschouw wordt genomen, hetgeen voor hotel Britannia, zijnde een vijfsterrenhotel, onmiskenbaar het geval zal zijn.

Verder ziet de behoefte van de verblijfsrecreatiebranche mede op de vraag naar zeer hoogwaardige en luxe accommodaties. Dit vloeit voort uit de toenemende koopkracht en de vraag van de consument naar onderscheidende, luxe accommodatie, hetgeen zich met name aan de kust en in de steden manifesteert. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit senioren. Verder groeit de markt voor zakelijke overnachtingen. Sinds 2012 is het aantal zakelijke overnachtingen in Nederland met ruim 22% gegroeid. Met name 2017 was een sterk jaar: het aantal zakelijke overnachtingen groeide met ruim 8% ten opzichte van 2016. Ook op dit gebied liggen er kansen voor Zeeland in het algemeen en Vlissingen in het bijzonder. De beoogde ontwikkeling van hotel Britannia voldoet hieraan; het realiseren van een hotel in het hogere c.q. hoogste segment zorgt voor een differentiatie in het aanbod en geeft antwoord op de bovenregionale vraag.

In het kader van het opstellen van de *Toeristische visie van de gemeente Vlissingen 2030* is er in oktober 2019 een onderzoek uitgevoerd, om de behoefte naar toeristische verblijfsaccommodaties in beeld te brengen. Het rapport *“Toerisme Vlissingen 2019, een inventarisatie van de huidige situatie”* concludeert, dat er meerdere kansen zijn om het aantal toeristische verblijfsaccommodaties uit te breiden. Kwalitatief wordt geadviseerd om vooral in te zetten op hoogwaardige accommodaties en basic aanbod.

Conclusie

Mensen gaan steeds makkelijker in steeds meer verschillende groepen op vakantie. Hierbij is meer behoefte aan gemak, comfort en luxe. Dit vraagt om concepten die de huidige markt aanvullen en versterken. Het bouwplan, omvattende een nieuw, hoogwaardig (vijfsterren) concept met bijbehorend serviceniveau, voorziet in een dergelijke behoefte en heeft een bovenregionale aantrekkingskracht. Omgerekend is er de komende 10 jaar een kwantitatieve behoefte van 175 (behoudend scenario) tot 400 kamers (maximaal benutten scenario). De realisatie van 45 extra kamers (gemiddeld) bovenop de harde plancapaciteit valt in beide scenario's hier ruimschoots binnen.

Verder zorgt de herontwikkeling van het hotel, alsmede de sloop van het bestaande paviljoen, welke direct met de ontwikkeling samenhangt, voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de boulevard. Meer concreet: het creëren van een uniek karakter en onderscheidend verblijfsconcept aan de boulevard van Vlissingen. Hierdoor neemt de diversiteit in het bestaande aanbod in Vlissingen, regio en provincie toe. Het enige 5 sterren hotel in Zeeland zal bovenregionale

aantrekkingskracht hebben. Daarnaast is er een steeds grotere belangstelling naar stedelijk toerisme en is er een groeiende vraag naar het hoogste en meest luxe segment. Het ingediende plan met bijbehorend concept voorziet daarin. Door uit te gaan van de bestaande kwaliteiten (zoals de ligging aan zee, de aanwezige voorzieningen etc), zal een aantrekkelijker en meer divers aanbod met bijbehorende voorzieningen voor de gasten en recreanten ontstaan. Het bouwplan levert voorts een economische meerwaarde op, vanwege de werkgelegenheid die wordt gecreëerd met de bouw en exploitatie van het bouwplan.

Gelet op het vorengaande kan worden geconcludeerd, dat de realisatie van het bouwplan daarmee goed aansluit op de behoefte van de markt en een toegevoegde waarde voor (leef)omgeving van de boulevard heeft; niet alleen de boulevard maar het imago van heel de regio krijgt een impuls waar ook andere hotels en toekomstige ontwikkelingen van kunnen profiteren.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. Bij nieuwe plannen vormt de milieukwaliteit een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsfuncties. In dit hoofdstuk worden de hier aan de orde zijnde relevante milieuaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee voor het voorliggende afwijkingsbesluit van belang zijn.

4.2 M.e.r.- beoordeling

Er zijn twee aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. *Toetsing aan het Besluit m.e.r.:* de afwijkingen (vrijstellingen) vallen niet binnen een van de in bijlage D van het Besluit m.e.r. aangewezen activiteiten, plannen en besluiten, op grond waarvan een m.e.r.- procedure noodzakelijk is.
2. *Toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling op grond van artikel 2.8 lid 1 Wnb voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en):* in paragraaf 4.12 komt naar voren, dat de toegestane afwijkingen geen significant negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied hebben.

Toetsing en conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.- (beoordeling) plicht is voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

4.3 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden aan onder meer horeca en een wellness (alleen toegankelijk voor hotelgasten). Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de minimaal benodigde afstanden tussen functies en gevoelige objecten (woningen) opgenomen. De in de VNG-publicatie opgenomen afstanden zijn echter niet bindend, maar slechts indicatief en zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor bestaande situaties.

Aangezien ter plaatse van het plangebied geen milieubelastendere functies worden toegestaan dan reeds zijn toegestaan op basis van de vigerende planologische regeling, is het formeel niet nodig om voor deze locatie nader onderzoek te doen op basis van bedrijven en milieuzonering

Nu het hotel met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen wellness, al dan niet met de herinrichting van het terrein planologisch reeds mogelijk is, is sprake van een bestaande situatie. Derhalve maakt de herontwikkeling reeds deel uit van het acceptabele draagvermogen van de woonomgeving. Meer concreet: een hotel met bijbehorende voorzieningen wordt op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar geacht in een verblijfsomgeving.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Lucht

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De Wm heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan dan wel blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (laatstelijk gewijzigd op 7 juni 2012) is dit verder uitgewerkt. Bij ministeriële regeling, de 'Regeling Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig te toetsen aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen met één ontsluitingsweg geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig zijn.

Beoordeling

Door Agel Adviseurs is een onderzoek naar luchtkwaliteit voor de herontwikkeling uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in Bijlage 2 en hieronder zijn de resultaten overgenomen. De invloed van het project op de luchtkwaliteit ter plaatse zal bepaald worden door de verkeersaantrekkende werking van de activiteiten op deze locatie. De beoogde omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een hotel met maximaal 205 eenheden met bijbehorende voorzieningen en de sloop en herbouw van het bestaande paviljoen. De verkeersgeneratie van de volledige ontwikkeling is vastgesteld op maximaal 563 mvt/etmaal met een aandeel van 1,8 % vrachtverkeer. Als alleen naar het deel van het project wordt gekeken waarvoor gebruik gemaakt moet worden van de afwijkingsbevoegdheid, is sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 124 mvt/etmaal. In beide gevallen is de ontwikkeling aan te merken als een project dat niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarde van de Wet luchtkwaliteit is zodoende niet aan de orde. Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht. Ter plaatse van de herontwikkeling is van uit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

De Westerschelde is een relevante risicobron voor het plangebied. Deze maakt deel uit van het Basisnet (water), vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van het vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Hierdoor is officieel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Door TNO is in 2007, in opdracht van de Provincie Zeeland, een rapport opgesteld aangaande de eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde. Volgens dit rapport moet, om te bepalen of een beperkte verantwoording of uitgebreide verantwoording noodzakelijk is, berekend worden of het groepsrisico hoger wordt dan 10% van de oriëntatiewaarde en of het groepsrisico meer dan 10% toe neemt. Door de ontwikkeling (waaronder begrepen het hotel) was er sprake van een stijging van het aantal continue aanwezige personen, doch deze stijging overtrof niet de 10%.

Vervolgens is de "Actualisatiestudie 2011, risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015 – 2030" (DNV) opgesteld. Daaruit blijkt dat voor het plaatsgebonden risico (PR) de contour niet tot op het land reikt. Ook hierbij is mede rekening gehouden met de ontwikkeling van het hotel Britannia (geldende bestemmingsplan). Het plangebied ligt daarentegen wel binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico (GR) van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde. Echter, de oriënterende waarde wordt niet overschreden en het betreft in casu geen relevant geval (indien het GR de oriënterende waarde (bijna) overschrijdt of wanneer sprake is van een aanzienlijke toename (>10%) van het aantal slachtoffers). Gelet hierop is een nadere berekening, noch uitgebreide motivering voor het groepsrisico niet noodzakelijk, noch vereist. Wel adviseren de gemeente Vlissingen en de Veiligheidsregio Zeeland om tijd en energie te investeren in veiligheidsmaatregelen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied. Hierbij moet o.a. gedacht worden aan de positie van de vluchtwegen, het kunnen afsluiten van mechanische ventilatie, blusmiddelen en de bereikbaarheid van het gebouw. Hieraan is voldaan doordat het bouwplan reeds ter beoordeling aan de brandweer en de Veiligheidsregio is voorgelegd en de besproken veiligheidsmaatregelen, zoals mechanische ventilatie en een goede BHV-organisatie (inclusief ontruimingsplan) zullen worden toegepast.

Conclusie

De externe veiligheid levert geen belemmering op voor de ontwikkeling, rekening houdend met het advies en de veiligheidsmaatregelen zoals aangegeven door de brandweer en de Veiligheidsregio met betrekking tot zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

4.6 Geluid

Indien in een bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Voor de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden.

De bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde is neergelegd bij Burgemeester en Wethouders.

Het hotel (logiesgebouw) betreft echter geen geluidgevoelige bestemming en functie als bedoeld in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder. Onderhavige omgevingsvergunning maakt dat

niet anders. Ook de parkeernorm heeft geen invloed op de geluidsaspecten. Geluidsaspecten staan aan de vergunningverlening niet in de weg.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Archeologisch onderzoek

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2020 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Beoordeling plangebied

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden geen dubbelbestemming. Concreet betekent dit dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden, hetgeen volledigheidshalve ook aan de archeoloog van de gemeente Vlissingen is voorgelegd.

Desalniettemin kan een zogenaamde toevalsvondst echter niet worden uitgesloten. In het algemeen geldt dat indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische grondsporen

worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze conform de Erfgoedwet artikel 5.10 dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling op voorhand niet in de weg.

4.8 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Voor een herziening van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied en/of beschermd dorpsgezicht. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met te beschermen cultuurhistorische waarden. De verbodsbepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening is dan ook niet van toepassing.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn ook geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten als objecten (gebouwen) aanwezig. Een nadere afweging, dan wel beschermingsregeling, is dan ook niet nodig.

In formele zin geldt, dat er geen beschermde elementen gesloopt of gewijzigd zullen worden. Dat neemt niet weg, dat initiatiefnemer er zorgvuldig mee wenst om te gaan en deze derhalve aan de Bond Heemschut, welke een vereniging betreft met als doelstelling het behoud van cultureel erfgoed, aan hen de mozaïeken -voor zover nog aanwezig- heeft aangeboden. Indien gewenst worden de mozaïeken -om niet- door initiatiefnemer aan de Bond Heemschut overgedragen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.9 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en

omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Wanneer bodemsanering plaats moet vinden, moet gesaneerd worden, totdat de kwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassen van het desbetreffende gebied. De kaart met bodemfunctieklassen van de gemeente Vlissingen is voor de planlocatie Wonen. Ook wanneer grond wordt toegepast binnen het gebied, dient deze te voldoen aan de functieklassen. Ook moet de kwaliteit van de ontvangende bodem bekend zijn.

In dit geval is de vraag relevant of de bodem milieukundig gezien schoon genoeg is voor de beoogde functiewijziging van de planlocatie.

In dit kader is door SMA een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel en is een aanvullende memo opgesteld welke als Bijlage 5 aan deze ruimtelijke motivatie zijn gehecht.

De aanbevelingen uit de onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten PAK10 in combinatie met een achtergrondwaarde overschrijding van benzeen geven aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek teneinde de ernst en omvang van de grondverontreiniging vast te stellen.
- De aanwezigheid van een sterke grondverontreiniging met zink zoals vastgelegd in 2002 kon niet worden bevestigd, nader bodemonderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht. Wel overschrijdt het gehalte zink in de baksteenhoudende laag in de ondergrond de voormalige tussenwaarde. Voor het onderzoek op deze deellocatie is uitgegaan van de hypothese: verdacht voor bodemverontreiniging met zink. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- In de grond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor lood, zink, PAK10 en PCB7 aangetoond. Op de locatie, in hoofdzaak de bovenste 2 m1 grond, lijkt sprake van een sterk heterogene bodemverontreinigingssituatie voor wat betreft met name zink. Er zijn echter geen concrete aanknopingspunten voor verder aanvullend of nader bodemonderzoek naar dit zware metaal. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Het op de locatie aanwezige bodemvreemde materiaal bestaat uit puin. Er zijn aanwijzingen dat hierin asbest aanwezig kan zijn, ondanks het feit dat het puin grotendeels afkomstig zal zijn van een tijdsperiode waarin relatief zeer weinig gebruik werd gemaakt van asbest.

Hierdoor zijn deze lagen verdacht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Indien inzicht gewenst is in de eventuele aanwezigheid van asbest in het puin dient een asbestonderzoek conform de NEN 5707 of 5897 te worden uitgevoerd.

- Aan de bovengrond van ca. 600 m² van het westelijk terreindeel, ter plaatse van een voormalige bunker, is reeds een verkennend bodemonderzoek naar asbest verricht. Op de bovengrond van dit terreindeel wordt aanvullend onderzoek naar asbest niet noodzakelijk geacht.
- Op basis van de uit dit milieuhygiënisch onderzoek verkregen gegevens kan in geval van grondverzet c.q. herbestemmen van grond een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit nodig zijn. Dit is onder andere afhankelijk van aangetroffen gehalten, alsook op basis van visueel aangetroffen bodemvreemde materialen in de te verplaatsen grond en de beoogde bestemming van eventueel vrijkomende grond. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat in dit bodemonderzoek nog geen aandacht is besteedt aan eventuele PFAS-verbindingen in de grond, die pas sinds 2019 landelijke aandacht genieten. Op 15 september 2020 is een regionale bodemkwaliteitskaart voor PFAS gepubliceerd. De locatie ligt niet in een risicogebied voor verhoogde gehalten PFAS, waardoor aanvullend bodemonderzoek hiernaar in het kader van een omgevingsvergunning anno 2020 niet noodzakelijk wordt geacht. Wel is de eventuele aanwezigheid van PFAS relevant voor het bepalen van afvoerbestemmingen van vrijkomende grond.

Geadviseerd wordt om voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie een plan van aanpak op te stellen, waarna door middel van een nader of saneringsbodemonderzoek bestaande uit veld- en laboratoriumonderzoek gericht kan en zal worden geadviseerd. Indien voorts aan de orde zal in overleg met het bevoegde gezag worden vastgesteld, wat de meest geschikt saneringsvariant is. Dit nader of saneringsbodemonderzoek kan echter alleen uitgevoerd worden, nadat de bestaande bebouwing binnen het projectgebied is gesloopt.

Conclusie

Met inachtneming van de conclusies en het uit te voeren nadere of bodemsaneringsonderzoek vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.10 Niet-gesprongen explosieven

In Vlissingen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen langs de kust, zoals de Boulevard van Vlissingen. Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het beleid met betrekking tot niet gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (CE), inclusief beleidskaart vastgesteld. In dit beleid en op de bijbehorende kaart is vastgelegd in welke deelgebieden wel of geen nader onderzoek naar CE uitgevoerd moet worden voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden.

Op de CE-beleidskaart wordt het plangebied aangeduid als vooroorlogs bebouwd onderzoeksgebied (oranje). Voor deze gronden is bepaald, dat bij grondverzet van meer dan 100 m³ en bij heiwerkzaamheden per project zal worden bekeken of, en zo ja, welke maatregelen er moeten worden getroffen. Verder dient bij alle grondroerende werkzaamheden het protocol toevalstreffers uit de Tweede Wereldoorlog te worden gevolgd.

In overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente Vlissingen is overeengekomen, dat aan de vergunning de voorwaarde zal worden verbonden dat voor aanvang van de bouw in opdracht van initiatiefnemer conform de anterieure overeenkomst een risicoanalyse zal worden uitgevoerd naar CE binnen het plangebied door een gespecialiseerd bedrijf. Deze rapportage zal vervolgens ter goedkeuring aan het bevoegde gezag worden voorgelegd. Uit het onderzoek volgt of er aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd en of de grondwerkzaamheden onder begeleiding dienen te worden uitgevoerd.

Conclusie

Met inachtneming van de conclusies van het uit te voeren risicoanalyse vormt het aspect niet-gesprongen explosieven geen belemmering voor het project.

4.11 Hoogbouwaspecten

Met deze omgevingsvergunning wordt door middel van een binnenplanse afwijking een hogere basisbebouwing toegestaan. Meer concreet: de bouwhoogte neemt toe van maximaal 52 meter tot een maximale hoogte van 64,40 meter (inclusief installaties) ten opzichte van het peil, zijnde 7,70 meter + N.A.P. Ondanks dat de impact van deze toename ten opzichte van toegestane basisbebouwing beperkt is, zijn de gevolgen op de bezonning en de wind van het nieuwe bouwplan opnieuw beoordeeld.

Bezonning

Door architecten Van Den Hoeven is een bezonningsstudie uitgevoerd om de toekomstige schaduwval van het nieuw te bouwen hotel inzichtelijk te maken. Daarnaast is onderzocht wat de verschillen tussen het oorspronkelijk planologisch mogelijke bebouwing (basisbebouwing) en het huidige bouwplan (inclusief buitenplanse afwijking) zijn. Met betrekking tot bezonning of een afname hiervan door in de nabijheid gesitueerde bouwplannen, gelden geen wettelijke normen. Het staat het bevoegde gezag vrij om hieraan eisen te stellen. Aangesloten is bij de zogenaamde gangbare 'lichte norm' van TNO. Hieraan wordt voldaan als gedurende minimaal twee uren per dag bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Deze bezonning behoeft niet aansluitend plaats te vinden.

Voor onderhavig herontwikkeling is de bezonning voor de bestaande woonbebouwing in de directe omgeving onderzocht. Hiertoe wordt de directe omgeving in de studie in diverse deelgebieden verdeeld. Hoewel de duur van de bezonning op de bestaande woonbebouwing verschilt, is de verwachte bezonningssituatie zo dat voor alle woningen wordt voldaan aan de grenswaarde van 2 zonuren per dag, zoals gesteld in de lichte TNO-norm. Het aantal zonuren is meestal hoger.

Conclusie

Het aantal bezonningsuren van het huidige bouwplan ten opzichte van de planologisch mogelijke bebouwing (basisbebouwing) leidt tot marginale verschillen die niet tot een significante invloed op het aantal zonuren zal leiden. De volledige bezonningsstudie is als Bijlage 6 aan onderhavige motivering gehecht. In die studie worden bovenstaande conclusie onderschreven.

Zichtlijnen

Voor de zichtlijnen geldt dat voorliggend bouwplan een logisch op de vigerende planologische regelingen, vastgestelde beleidskaders en (historische) planvorming voor deze locatie. De basisbebouwing mag zoals aangegeven op de planlocatie tot relatief forse hoogte worden opgericht.

Balkons zijn reeds voor een groot deel -zowel aan voor- als achterzijde- m.u.v. de balkons die over de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied" hangen, volgens de bestaande voorschriften in het bestemmingsplan Boulevard, 5^e herziening, toegestaan. Het ontwerp van de gekozen hoofdvorm voldoet voorts aan de bestemming en beschrijving zoals deze in artikel 8C lid d van de 8^e herziening is vastgelegd. De binnenplanse afwijkingen met betrekking tot het verhogen van de basisbebouwing zijn, van zowel het hotel als het paviljoen door de gemeenteraad en de Afdeling geaccordeerd en vormen daarmee het kader voor deze vergunning. De toename van de bouwhoogte leidt nauwelijks tot een ander aanzicht in vogelvlucht of vanaf straatniveau. Ook op grotere afstand, van zowel de zee- als de achterzijde; de Burgemeester van Woelderenaan en verder, is toename van het zicht in vergelijking met 52 meter hoogte minimaal. Met de ruime balkons -ontworpen met afgeronde hoeken- wordt het gewenste en vastgelegde silhouet behouden. Daarnaast leidt in alle redelijkheid het verhogen van de parkeervoorzieningen aan de zijde van de Kenau Hasselaarstraat met circa 1,5 meter, gelet op de reeds toegestane mogelijkheden niet tot een significante verdergaande aantasting van het zicht.

Inherent aan het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwplan ook niet tot onaantvaardbare gevolgen uit oogpunt van privacy zal leiden. Immers, het oprichten van een bouw-massa tot 52 meter hoog met balkons en bijbehorende voorzieningen in een bestaande stedelijke omgeving, was en is reeds mogelijk. Verder zijn de balkons aan de zijde van de Boulevard primair op de zee gericht en kijken zowel aan de linker als rechterzijde op de zijgevels van bestaande bebouwing. Ook aan de zijde Kenau Hasselaarstraat zal, gelet op hetgeen reeds mogelijk is, nauwelijks extra inkijk naar de nabije omgeving ontstaan; de bebouwing en balkons zijn primair op de Kenau Hasselaarstraat georiënteerd. Tot slot heeft voor de balkons vanaf de 13^e verdieping te gelden, dat deze ten opzichte van de gevel terugspringen, waardoor geen sprake van verdergaande inkijk naar en op de nabije omgeving kan zijn dan reeds op grond van met huidig planologisch regime mogelijk was en is.

De algemene conclusie is, dat de beoogde nieuwbouw feitelijk een nieuw element aan de horizon en in het silhouet van de bebouwingscontour aan de Boulevard vormt. Echter, de hoogbouw verstoort de beleving en zichtlijnen uitgaande van hetgeen planologisch reeds mogelijk is niet en tast de mogelijke zichtlijnen niet verdergaand aan. Vergeleken met het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk maakt is de toename van inkijk op en naar de omliggende bebouwing marginaal. De ontwikkeling sluit daarmee qua maat en schaal aan op de vigerende regelingen en is passend in de directe omgeving.

Windhindereffecten

Rondom hoge gebouwen kan windhinder optreden. Er kan sprake zijn van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam kunnen maken. Op grond van onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. In Nederland is er geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om het aspect windhinder vooraf in kaart te brengen.

In 2006 is de NEN norm 8100 'windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' vastgesteld. Deze NEN norm vormt de basis voor het uitvoeren van onderzoeken naar het windklimaat. Tevens bevat de NEN norm een beslismodel op basis waarvan een inschatting kan worden gemaakt of er windhinder te verwachten is en of er nader onderzoek noodzakelijk is. Deze NEN norm is

een privaatrechtelijke norm en is dus niet opgenomen in het publiekrechtelijke Bouwbesluit, maar wordt wel het meest gebruikt voor onderzoeken naar het windklimaat. In de NEN norm is een beslismodel opgenomen over de noodzaak tot het instellen van een onderzoek naar windklimaat welke wordt bepaald door de ligging (beschut of onbeschut) en de hoogte. Bij gebouwen boven de 30 meter wordt de noodzaak van windonderzoek bevestigd. Voorts kunnen ter voorkoming van windhinder maatregelen worden genomen in de openbare ruimte of aan het gebouw zelf. Bij de uitwerking van de plannen zal bekeken moeten worden of nader onderzoek nodig is en of regels met betrekking tot het voorkomen van windhinder moeten worden gesteld.

In het kader van het bouwplan heeft Peutz onderzoek gedaan naar het te verwachten windklimaat van het geprojecteerde hotel en de omgeving. Dit onderzoek heeft betrekking op het windklimaat rond de geprojecteerde hoogbouw. In dat kader is tevens een windtunnelonderzoek uitgaande van het huidige ontwerp en huidige geldende normering uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het geven van een beoordeling van het te verwachten windklimaat en naar de maatregelen om deze te beperken, uitgaande van de mogelijke bebouwingsopzet in het plangebied. Bij het uitgevoerde onderzoek is onder meer uitgegaan van de bestaande situatie zonder bebouwing, bebouwing tot 52 meter hoog (basisbebouwing) alsmede van een toename van bouwmassa tot een hoogte van circa 64 meter (uitgaande van een peil = 7,70 meter + NAP), waarbij de zuidwestenwind het meest bepalend is voor het windklimaat op de planlocatie. Tevens is de windbelasting op de gevels en daken van gebouwen in de omgeving door Pieters Bouwtechniek onderzocht.

In het kader van onderhavige vergunningverlening zijn beide onderzoeken nader beoordeeld. Beide onderzoeken zijn respectievelijk als Bijlagen 7 en 8 aan onderhavige motivering gehecht.

a. Winddruk

De bouw van het circa 64 meter hoge hotel Britannia levert voor de omliggende bebouwing over het algemeen, uitgaande van de huidige normering voor het bepalen van windbelasting (NEN-EN 1991-1-4 Eurocode 1: Belastingen op constructies - Deel 1-4: Algemene belastingen – Windbelasting). De, geen winddrukken op die de waarden van deze normering te boven gaan.

Bij de Burgemeester Van Woerdenlaan 20 zijn op twee meetpunten windbelastingen gemeten die licht hoger zijn dan de waarden bij het toepassen van de huidige normering. Dit heeft echter eveneens te gelden in de historische situatie waar een hotel met een hoogte van circa 24 meter aanwezig was. De verhoging wordt veroorzaakt door het trechter-effect van de opening tussen de reeds bestaande bebouwing gelegen aan de Kenau Hasselaarstraat en de Boulevard Evertsen. De overschrijdingen betreffen twee gevelvlakken van dragend metselwerk. Van dergelijke vlakken mag worden verwacht, dat een licht verhoogde windbelasting geen problemen zal opleveren. Op het meer kwetsbare pannendak wordt geen overschrijding van de windbelasting gemeten. Verder zal de maximale belasting op de zwaarste belaste gevel afnemen door de realisatie van de nieuwbouw.

De hogere meetbelasting die bij de flat aan de Kenau Hasselaarstraat is gemeten bij het toepassen van de huidige normering zal echter naar alle redelijkheid, gelet op de aard van de constructie, niet tot constructieve schade leiden. Op de overige meetpunten blijft de waarde onder of op de huidige normering.

b. Windhinder en windgevaar

Zoals aangegeven geldt er voor windhinder en windgevaar geen formele, landelijke vastgestelde eis. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. Hierin worden criteria gegeven voor het beoordelen van het windklimaat in de bebouwde omgeving. De eis bij deze beoordeling van het lokale windklimaat is gebaseerd op de volgende twee onderdelen:

- windhinder, waarbij een als drempelwaarde een uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s wordt aangehouden. Aan de hand hiervan wordt het windklimaat vervolgens beoordeeld als goed, matig of slecht, waarbij rekening wordt gehouden met de voornaamste benutting van de openbare ruimte. In die openbare ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen de activiteiten 'lopen', 'slenteren' of 'langdurig zitten'. In de geplande situatie geldt voor de ruimte rond de entrees van het gebouw het criterium voor 'slenteren' en voor de rest van het plangebied het criterium 'doorlopen', met uitzondering van plekken waar (horeca)terrassen zijn beoogd (zijde Boulevard Evertsen). Voor terrassen is formeel het criterium voor 'langdurig zitten' maatgevend. Echter, opgemerkt moet worden dat de natuurlijke gebruiksmomenten van terrassen en buitenruimten doorgaans niet vaak samenvallen met ongunstige windomstandigheden. Zo zal een relatief groot deel van voorkomende windhinder optreden in de winter. In de norm wordt daar geen rekening mee gehouden. Op terrassen en buitenruimten wordt om deze reden meestal uitgegaan van het criterium voor slenteren in plaats van langdurig zitten, met een streefwaarde van minder dan 5%;
- windgevaar, waarbij een drempelwaarde geldt van een uurgemiddelde windsnelheid van 15 m/s. Bij hogere windsnelheden kan sprake zijn van gevaarlijke situaties (overschrijding van de drempelwaarde), zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke.

Uitgaande van de criteria welke gelden voor 'kustgebieden', waaronder begrepen onderhavige locatie, wordt het resultaat 'goed' altijd als 'getuigen van een goede ruimtelijke ordening' beoordeelt. Het resultaat 'matig' vraagt om een belangenafweging tussen de gevolgen voor het windklimaat en andere belangen die met het gekozen bouwvolume gepaard gaan, waarbij ook de doeltreffendheid van maatregelen in beschouwing wordt genomen. Het resultaat 'slecht' vraagt per definitie om maatregelen, die het windklimaat terugbrengen naar minimaal 'matig'. Dat kan gaan om maatregelen die het windklimaat verbeteren, zoals erfafscheidingen, windschermen, luifels of bomen.

De gevolgen van het windklimaat worden door het bevoegde gezag afgewogen tegen de ruimtelijke en stedenbouwkundige belangen die uit het project voortvloeien. Hiermee wordt aan de doelstelling voldaan om hoogbouw in de vorm van een hotel (logiesgebouw) te realiseren op een zodanige manier, dat conform het bestemmingsplan een evenwichtige verdeling van de toegestane hoogbouw over het bouwkveld ontstaat, uitgaande van een acceptabel windklimaat voor de bebouwde omgeving aan de kust.

Huidige bestaande situatie

Uit de onderzoeksresultaten met betrekking tot de bestaande situatie blijkt -kort samengevat- dat:

- de onbebouwde situatie een zeer ongunstig windklimaat kent ter plaatse van het plangebied en directe omgeving. De bebouwing aan de boulevard, wat als geheel een ellips vormt, is onderbroken ter plaatse van de planlocatie, waardoor een soort 'tochtgat' ontstaat;
- er relatief hoge hinderkansen zijn waar te nemen;
- ruime overschrijdingen van het gevaarcriterium zijn af te leiden uit de meetresultaten. Dit is inherent aan een kustlocatie, zeker gezien de oriëntatie van de boulevard dwars op de meest voorkomende windrichting Zuidwest.

Bouwplan 52 meter

Met betrekking tot het realiseren van een bouwmassa tot 52 meter hoog blijkt, dat dit het windklimaat aanzienlijk beïnvloed.

Kort samengevat, blijkt, dat:

- het windklimaat bij de naast de planlocatie gelegen bestaande woning, ongunstiger uit valt dan dat in de bestaande onbebouwde situatie. Er treedt een relatief hoge hinderkans op in de smalle doorgang tussen het hotel en de woning. Aan de voorzijde van de woning neemt de hoge gevaarkans af;
- op enkele posities langs de gevels van het gebouw is lokaal een gunstig windklimaat te verwachten. Op enige afstand, richting de Boulevard wordt het windklimaat als 'matig' tot 'slecht' voor doorlopen gekwalificeerd;
- het windklimaat op de Boulevard aan de noordwestelijke zijde verbetert en lokaal aan de zuidoostelijke zijde verslechtert;
- de ingangen van het appartementencomplex aan de oostzijde van de geprojecteerde bebouwing een beperkt effect (zowel positief als negatief) ondervinden;
- in de achtertuinen van nabijgelegen westelijk gelegen burelen een beperkte verslechtering van het windklimaat te zien is ten opzichte van de bestaande situatie;
- op de balkons de hinderkans toeneemt. Er is echter geen sprake van een overschrijding voor wat betreft de gevaardrempel;
- in het gebied langs de Kenau Hasselaarstraat eveneens de kwalificatie als 'matig' voor doorlopen heeft te gelden;
- aan de achterzijde van het hotel vlak bij de gevel bij de entree een luv windklimaat is te verwachten, wat naarmate de afstand van de gevel alsmede in westelijke richting toeneemt;
- op de Kenau Hasselaarstraat hoge waarden zijn vastgesteld. De maximale gevaarkans neemt daar beduidend toe;
- het aspect windgevaar met een bouwmassa tot 52 meter hoog op veel andere plaatsen ten opzichte van de onbebouwde situatie verbetert. Aldaar wordt het gevaarcriterium derhalve niet overschreden.

Bouwplan 64 meter

Daarnaast is een verhoging van de bouwmassa tot circa 64 meter nader onderzocht. Daaruit blijkt dat er over het algemeen geen grote verschillen in de meetresultaten ten opzichte van 52 meter hoogte optreden. Er is gemiddeld sprake van een lichte toename van de hinder- en gevaarpercentages. Op grotere afstand van het hotel, zoals op het strand en verder oostelijk op de boulevard, verbetert het windklimaat ten gevolge van blokkeringseffecten enigszins.

In absolute zin blijft op diverse plaatsen op onder meer de boulevard sprake van een als slecht te beoordelen windklimaat. Het aantal meetpunten met de kwalificatie gevaar neemt ten opzichte van het 52 meter hoge volume toe van 3 naar 4 op de Boulevard. De maximale gevaarkans op de Boulevard neemt nog steeds af ten opzichte van de onbebouwde situatie. Immers, in de onbebouwde situatie is op ruim 10 meetpunten op de boulevard een overschrijding van het gevaarcriterium vastgesteld.

In de doorgang tussen het hotel en de westelijk gelegen bestaande woning is zeer plaatselijk een toename van de maximale gevaarkans ten opzichte van de bestaande situatie vastgesteld. Echter in vergelijking met het bouwvolume tot 52 meter hoogte neemt de gevaarkans hier niet toe.

Op de Kenau Hasselaarstraat neemt de maximale waarde van de gevaarkans minimaal toe ten opzichte van de 52 meter hoge variant.

Bovenstaande onderzoeksresultaten resulteren in het treffen van een aantal maatregelen. Immers voor het verbeteren van het windklimaat is het treffen van een aantal maatregelen nodig c.q. noodzakelijk. Deze vier maatregelen betreffen:

1. het doorzetten van de laagbouw van het restaurant aan de boulevardzijde in westelijke richting. In dat kader is de luifel van de laagbouw van het restaurant bepalend voor de verbetering van het windklimaat. Realisatie van de onderliggende bouwmassa is niet nodig, zolang de luifel gerealiseerd wordt alsmede het scherm. Daarbij is het van belang dat het scherm met een hoogte van 3 meter aansluit op de gevel van het hotel;
2. het haaks op de gevel van het restaurant toevoegen van 4 (verplaatsbare en demontabele) schermen, waarvan de hoogte 3 meter dient te bedragen;
3. het verhogen van de toekomstige garage van de bestaande woning aan de westzijde van het plan (in de doorgang) door het toevoegen van een tweede bouwlaag;
4. het oprichten van een 2 meter hoog scherm rondom de parkeerplaats aan de Kenau Hasselaarstraat.

Met inachtneming van deze maatregelen resteert er nog maar één punt waar het gevaarcriterium wordt overschreden, hetgeen gunstiger uitpakt dan de situatie met het lagere gebouw of de bestaande situatie. Op de Kenau Hasselaarstraat neemt, ondanks een toename ten opzichte van de bestaande situatie, de maximale gevaarkans af ten opzichte van de onderzochte situatie met een gebouwhoogte van 52 meter. Daarnaast daalt het gevaar in de doorgang tussen het geprojecteerd hotel en de westelijk gelegen bestaande woning. Hierbij wordt aangetekend, dat er nog een verdergaande verbetering mogelijk is, indien het overstek naast de woning wordt dicht gebouwd. De bewoners van de bestaande woning hebben echter aangegeven, hetgeen ook privaatrechtelijk is overeengekomen, de voorkeur te geven aan de instandhouding van een zichtlijn vanuit de woning boven een verdere reductie van de windsnelheden op de betreffende positie (oprit). Aan de achterzijde van de woning is een lage hinderkans vastgesteld.

Vastgesteld is dat met een gebouwhoogte van 64 meter in combinatie met de beschreven mitigerende maatregelen geen toename van de gevaarkans optreedt, voor zover sprake is van een overschrijding van het criterium voor windgevaar, ten opzichte van de een gebouwhoogte tot 52 meter zonder de aanvullende maatregelen. De situatie pakt overwegend gunstiger uit, ook ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voldoet daarmee optimaal aan de doelstelling: een gedegen belangenafweging tussen de gevolgen voor het windhindereffecten en andere belangen die met het gekozen bouwvolume gepaard gaan, waarbij tevens de doeltreffendheid van de maatregelen door het bevoegde gezag in beschouwing zijn genomen. Het ontwerp en de te treffen maatregelen het windklimaat ten opzichte van de huidige situatie wordt verbeterd en daarmee vanuit ruimtelijk opzicht aanvaardbaar en uitvoerbaar voor wat betreft de aspecten windhinder en windgevaar geacht.

4.12 Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten:

- de Natuurbeschermingswet 1998;
- de Boswet, en;
- de Flora- en faunawet.

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten erin en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies). Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Onderdelen van het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen EHS) liggen op ca. 1,8 kilometer ten westen en op ca. 5,1 kilometer ten oosten van het plangebied. Belangrijk weidevogelgebied ligt op meer dan 10 km ten zuiden en oosten van het plangebied. Verstoringen op Belangrijke weidevogelgebieden treden derhalve niet op.

Het plangebied ligt wel in de invloedssfeer op circa 180 meter van het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. In en grenzend aan het plangebied komen echter geen kwalificerende habitattypen voor het Natura 2000-gebied Westerschelde voor. Mogelijk relevante effecten hebben hier alleen betrekking op verstoring. Verstoringen treden voorts niet op indien tijdens de bouwwerkzaamheden er geen verontreinigingen op het strand en in de Westerschelde belanden en geluids- en lichthinder alsmede trillingen inherent aan de bouwwerkzaamheden worden voorkomen. Verder dient bij ontwikkelingen nabij Natura 2000 gebieden ook naar de stikstofdepositie inherent aan het bouwplan te worden gekeken. Met behulp van de Aerius Calculator, waarvan de resultaten in de memo welke als Bijlage 9 aan deze motivering is gehecht zijn verwerkt, is berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie is. Uit het resultaat van de berekening blijkt, dat geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Hieruit wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van vergunningplicht.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wetnatuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen

moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen: strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn; alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten. In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft: aardmuis, bastaardkikker/middelste groene kikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat. Dit betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Er is door SMA een quickscan uitgevoerd, waarin inzicht is verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten (Flora- en faunawet). Dit onderzoek is als Bijlage 10 opgenomen.

Op basis van de quickscan dient voor de sloop van de bestaande bebouwing door middel van nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de beschermde soorten. Het nadere onderzoek met betrekking tot de vleermuis is inmiddels uitgevoerd (Bijlage 11 Econsultancy, rapportage d.d. 9 november 2020). Uit dit nadere onderzoek blijkt dat door de aangetoonde afwezigheid van vleermuizen op de onderzoekslocatie een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

De conclusie luidt als volgt: op de onderzoekslocatie zijn geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen aangetoond. Tevens komen geen primaire foerageergebieden of essentiële vliegroutes in het geding. Overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot het beschadigen of vernielen van de rust- en voortplantingsplaatsen is hiermee niet aan de orde. Wel wordt aangeraden door de aanwezigheid van een paarverblijfplaats gelegen buiten het plangebied en in de omgeving foeragerende vleermuizen te werken met vleermuisvriendelijke (amberkleurige) verlichting, strooilicht naar de omgeving te voorkomen door het gebruik van verlichtingsarmaturen die naar beneden schijnen, en alleen overdag werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast wordt aangeraden versturende werkzaamheden, zoals heien, buiten de paarperiode uit te voeren. Door zorgvuldig handelen kan hiermee verstoring, en daarmee een ontheffing plichtige situatie, voorkomen worden.

Geconcludeerd kan worden, dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming, indien de juiste adequate maatregelen en vervolgstappen worden genomen, geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voldoende aannemelijk is, dat voor de onderhavige ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wro bevat geen procedurevoorschriften voor het verlenen van een reguliere beschikking met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg, dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

In verband met de ligging en overzichtelijkheid van de geplande herontwikkeling heeft initiatiefnemer het voorgenomen bouwplan door middel van een presentatie op 19 januari 2021 nader toe gelicht. De gemeente zal de aanvraag met bijbehorende stukken voor een termijn van twee weken ter inzage leggen. Eenieder kan binnen deze termijn een schriftelijke reactie bij de gemeente Vlissingen indienen.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht; de initiatiefnemer draagt de kosten voor de uitvoer van het project. De kosten van de aanleg en instandhouding van de voorgenomen ontwikkeling en het risico, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van een exploitatieopzet, opgesteld door initiatiefnemer, heeft de gemeente geconcludeerd, dat in afdoende mate is aangetoond dat de voorgenomen planontwikkeling financieel uitvoerbaarheid

Voorts heeft de gemeente met deze partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle voorbereidingskosten en kosten voor de inrichting en overige voorzieningen anderszins zijn verzekerd. Daarmee is verzekerd dat eventuele kosten, waaronder planschadekosten, worden verhaald op initiatiefnemer. Hiertoe is de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente afgesloten. Verder is voor het aantonen van de financiële haalbaarheid van bouw, beheer en exploitatie een prognose van de exploitatieberekening gemaakt. Uitgangspunt is dat alle 205 hotelkamers worden verkocht aan particuliere investeerders/beleggers die hun belegging onderdeel laten zijn van de centrale hotelexploitatie en als zodanig worden verhuurd aan hotelgasten. De prognose is als Bijlage 12 aan deze ruimtelijke motivering gehecht en toont aan/verklaart dat het plan van een centraal bedrijfsmatige exploitatie uitgaat en financieel haalbaar is.

6 CONCLUSIE

De toets aan het beleid en de kwaliteit van de leefomgeving toont aan, dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar bovenstaande motivering waarin de voor onderhavige ontwikkeling relevante aspecten worden behandeld.

Gelet op het voorgaande worden de beoogde (binnenplanse en buitenplanse) afwijkingen op deze locatie planologisch aanvaardbaar geacht.

Concluderend kan worden gesteld, dat het bevoegde gezag:

- met toepassing van artikel 3, lid 3, van de regels van het geldende bestemmingsplan “Boulevard, 5^e herziening”, en;
- met toepassing van artikel 3 lid 5 sub a van het bestemmingsplan “Boulevard, 5^e herziening” alsmede artikel 17, lid 2 sub b van het geldende bestemmingsplan “Boulevard”, en;
- met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (voorheen kruimelgevallenregeling) en artikel 4 leden 1 en 4 Bijlage II Bor (Besluit omgevingsrecht),

voor de gevraagde activiteiten (afwijkingen) een reguliere omgevingsvergunning kan verlenen.

Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.