

JUUST
daarom!

Westduin, tweede planverandering

Bestemmingsplan

Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel Westduin, tweede planverandering
Projectnummer 000605
Datum 1 februari 2024
Status vastgesteld
IMRO NL.IMRO.0718.BPWD03-VG01
Gemeente Vlissingen

Opdrachtnemer

Naam Juust
Adresgegevens Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle
Auteur(s) Marik Waterman
Contactgegevens +31(0)113 405 051

Westduin, tweede planverandering

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.4	Bodem	22
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Geluid	26
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Natuur	26
4.10	Niet gesprongen explosieven (NGE)	28
4.11	Verkeer en parkeren	29
4.12	Water	30
4.13	Milieu Effect Rapportage	35
4.14	Conclusie	35
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op het Westduinstrand in Vlissingen zijn de standpaviljoens 'Kon-Tiki' en 'Piet-Hein' gelegen. Bij ieder strandpaviljoen is de mogelijkheid om 4 verblijfsrecreatieve eenheden te realiseren met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid. In meerdere overleggen van het Bestuurlijk Overleg Zeeuwse Kustvisie (BO) is gesproken over de uitbreidingsmogelijkheden van de standpaviljoens. Op basis van deze overleggen en de gemaakte afspraken afkomstig uit de Kustvisie is het voornemen om 4 extra verblijfsrecreatieve eenheden te realiseren bij het strandpaviljoen Kon-Tiki. Dit geldt bovenop de 2 keer 4 verblijfsrecreatieve eenheden die op basis van het geldende bestemmingsplan, met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, zijn toegestaan.

In 2017 is door de gemeenteraad van Vlissingen een positief besluit genomen op een toen ingediend bouwplan van 8 verblijfsrecreatieve eenheden voor strandpaviljoen Kon-Tiki. Er is op dat moment geen formele procedure gestart. Door de gemeente is aangegeven dat dezelfde mogelijkheden ook voor Piet-Hein zouden kunnen gelden. In de overgangsregeling vanuit de Kustvisie is alleen het concrete plan van Kon-Tiki meegenomen.

De uitbreiding van 4 verblijfsrecreatieve eenheden past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Westduin' en het daaropvolgende wijzigingsplan 'Westduin, eerste planwijziging'. Ter compensatie worden 10 strandhuizen uit het geldende plan 'ingeruild' voor dit plan. Een concreet (ver)bouwplan is er nog niet. Om de uitbreiding mogelijk te maken, de 10 strandhuizen weg te bestemmen en de 2 keer 4 verblijfsrecreatieve eenheden rechtstreeks mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de meest noordwestelijke hoek van de gemeente Vlissingen. Het plangebied ligt op het Westduinstrand en bestaat uit twee percelen met de kadastrale aanduiding Sectie K, perceelnummers 684 en 685 en Sectie L, perceelnummers 3041 en 3042 (zie afbeelding 1). Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 23.850 m² verdeeld over de vier kadastrale percelen. In lengterichting is het plangebied ongeveer 450 meter lang. De breedte het plangebied bedraagt ongeveer 50 meter.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: PDOK, bewerking Juust)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het Westduinstrand is een familie- en toerismestrand. Het strand is gedurende het zomerseizoen langs het duin bijna volledig bebouwd met strand(slaap)huizen, dagcabines en de 2 strandpaviljoens. Deze paviljoens blijven jaarrond staan. De dagcabines en strandhuizen betreffen seizoensgebonden bouwwerken, welke in het zomerseizoen van ieder jaar geplaatst worden op het strand. De strandhuizen worden gebruikt voor meerdaags recreatief gebruik.

Beide strandpaviljoens kennen één bouwlaag (zie afbeelding 2) en zijn ontsloten aan hetzelfde wandelpad op de duinen. De strandpaviljoens liggen op ongeveer 135 meter afstand van elkaar.



Afbeelding 2 | Huidige situatie Kon-Tiki vanaf de duinen

In de huidige situatie is er de mogelijkheid om beide strandpaviljoens te voorzien van één extra bouwlaag met een oppervlakte van 160 m² waarin maximaal 4 verblijfsrecreatieve eenheden (hotelkamers) zijn toegestaan. Dit is toegestaan op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In 2017 is door de gemeenteraad van Vlissingen een positief besluit genomen op een toen ingediend bouwplan van 8 verblijfsrecreatieve eenheden voor strandpaviljoen Kon-Tiki. Er is op dat moment geen formele procedure gestart. Door de gemeente is aangegeven dat dezelfde mogelijkheden ook voor Piet-Hein zouden kunnen gelden. In de overgangsregeling vanuit de Kustvisie is alleen het concrete plan van Kon-Tiki meegenomen (zie paragraaf 3.2 Provinciaal beleid).

2.1.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om 8 verblijfsrecreatieve eenheden te realiseren in/op het strandpaviljoen Kon-Tiki en 4 verblijfsrecreatieve eenheden in/op het strandpaviljoen Piet-Hein. In planologische zin worden 4 extra verblijfsrecreatieve eenheden toegevoegd (zie ook paragraaf 3.2 Provinciaal beleid).

Op dit moment hebben beide strandpaviljoens nog geen verblijfsrecreatieve eenheden. Het voornemen is om de eenheden 12 maanden per jaar te exploiteren. De eenheden zijn dus niet seizoensgebonden. Het paviljoen heeft al sinds geruime tijd een jaarrond vergunning. De hoogte van de strandpaviljoens zullen binnen de geldende goot- en bouwhoogte blijven.

Ter compensatie worden 10 strandhuizen, van elk 40 m², uit het geldende bestemmingsplan 'ingeruild' voor dit plan door deze weg te bestemmen. Een standhuis is een tijdelijk gebouw, dat bedoeld is voor recreatief seizoensgebonden nachtverblijf op het strand. Door deze uitruil wordt de spreiding van oppervlakte aan bebouwing, op het betreffende strand, ingeperkt. De verblijfsrecreatieve eenheden worden namelijk in de strandpaviljoens geïntegreerd. De bebouwde oppervlakte (footprint) neemt in die zin af ten opzichte van de huidige situatie.

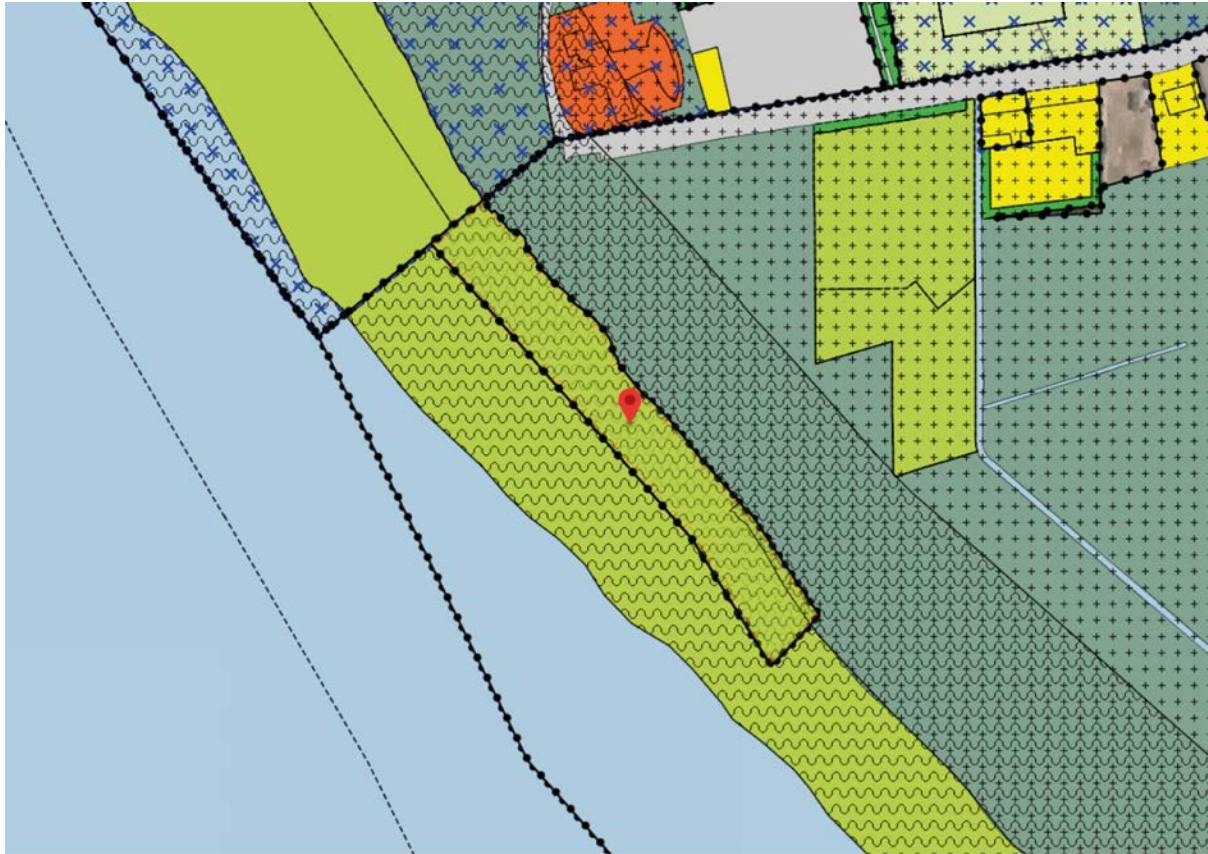
Verder is het de bedoeling om energiebesparende maatregelen te treffen, zoals zonnepanelen, en duurzame materialen toe te passen. Dit wordt verder uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Westduin' van de gemeente Vlissingen. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Daaropvolgend geldt het wijzigingsplan 'Westduin, eerste planwijziging'. Dit wijzigingsplan is op 22 januari 2013 door het college vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Recreatie-Strand' (zie afbeelding 3). Daarnaast liggen ook de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' en (deels) 'Waarde-Archeologie-3' op het plangebied. De begrenzing van het wijzigingsplan vormt evengoed de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie- Strand' geldt verder:

- een maatvoeringsvlak waarin het maximum aantal strandhuizen is bepaald;
- een maatvoeringsvlak waarin het maximum aantal dagcabines is bepaald;
- een bouwvlak;
- een functieaanduiding voor een specifieke vorm van horeca in categorie horeca – 5;
- een gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 3.



Afbeelding 3 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Westduin' (vastgesteld d.d. 31-03-2011) heeft de gemeenteraad beleidsmatig de mogelijkheid opgenomen om een extra verdieping op het paviljoen mogelijk te maken welke functioneel ingericht kan worden met verblijfsrecreatieve eenheden (artikel 7.5). Deze regeling is overgenomen in het wijzigingsplan 'Westduin, eerste planwijziging' (artikel 3.5).

In dit bestemmingsplan worden 4 extra verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd bovenop de 2 keer 4 verblijfsrecreatieve eenheden die op basis van de bovengenoemde artikelen 'Afwijken van de gebruiksregels' zijn toegestaan. Hieronder is aan de voorwaarden uit dit artikel getoetst:

- verblijfsrecreatie is alleen toegestaan in de vorm van horeca, categorie 4: *Het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden vindt plaats in de bestaande strandpaviljoens . Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie. Het is gericht op het aanbieden en verstrekken van nachtverblijf en ontbijt al dan niet in combinatie met het verstrekken van volwaardige maaltijden. Er is geen sprake van logies met ontbijt door de hoofdbewoner in een voor wonen bestemd gebouw.*
- op elk strandpaviljoen kan één extra bouwlaag worden gerealiseerd met een totale oppervlakte van 160 m² waarin maximaal 4 seizoensgebonden verblijfsrecreatieve eenheden (hotelkamers) zijn toegestaan, mits sprake is van een centrale bedrijfsmatige exploitatie: *Het is de bedoeling om één extra bouwlaag te realiseren voor de verblijfsrecreatieve eenheden dat past binnen de geldende goot- en bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan Westduin was in de regels opgenomen dat er sprake moest zijn van maximaal 4 seizoensgebonden verblijfsrecreatieve eenheden (hotelkamers). Tegen het aspect van seizoensgebondenheid is destijds een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gegrond verklaard met het besluit dat deze voorwaarde van seizoensgebondenheid wordt geschrapt. Abusievelijk is echter deze bepaling (artikel 7.5) ongewijzigd op de website "ruimtelijkeplannen.nl" geplaatst.*
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast: *Door het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden met dezelfde bestemming niet aangetast. In de geldende en toekomstige situatie is het bouwvlak ruim genoeg om de diverse recreatieve functies goed in te richten. Daarnaast worden 10 strand(slaap)huizen wegbestemd. Voor de aangrenzende bestemming 'Natuur' is dit een kwalitatieve*

verbetering.

- bij toepassing van deze bevoegdheid wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin de verevening contractueel wordt vastgelegd. De verevening vindt plaats door een financiële bijdrage in het gemeentelijke fonds voor verevening ten behoeve van het realiseren van natuur- en/of landschapsonwikkeling of het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid in/of in de nabijheid van het plangebied: *Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de mate van verevening wordt vastgelegd.*
- voldaan wordt aan artikel 7.2.1 onder d: *Er is nog geen concreet (ver)bouwplan. Op basis van provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2 Provinciaal beleid) is de bouwhoogte in dit bestemmingsplan 6,5 meter in plaats van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen 7 meter. De overige betreffende bouwregels onder d blijven van toepassing.*

Op basis van het bovenstaande zijn de 2 keer 4 verblijfsrecreatieve eenheden passend binnen de afwijkingsmogelijkheid en in principe voor de verder toetsing aan kwaliteit van de leefomgeving (zie hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving) niet noodzakelijk. De 2 keer 4 verblijfsrecreatieve eenheden worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Het voornemen om bij strandpaviljoen 'Kon-Tiki' 4 extra verblijfsrecreatieve eenheden te realiseren, en jaarrond te exploiteren, past niet binnen het geldende bestemmingsplan (en 1e wijziging). Dit bestemmingsplan maakt de 8 verblijfsrecreatieve eenheden bij Kon-Tiki en 4 bij Piet-Hein rechtstreeks mogelijk.

2.2.2 Planuitwerking

Voor de planuitwerking wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Westduin' en het daaropvolgende wijzigingsplan 'Westduin, eerste planwijziging'. De bestemming blijft daardoor 'Recreatie-Strand'. Het aantal strandhuizen wordt verminderd met 10. Op de verbeelding is daarom een aantal van 63 opgenomen. Om uitvoering te geven aan het raadsvoorstel uit 2017 en de bouwmogelijkheden te beperken, wordt het bouwvlak met 100 meter verkort aan de zuidoostzijde.

De diepte van de strandhuizen is 10 meter geworden. Dit is een kleine wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De diepte van de strandhuizen is gekoppeld aan de feitelijke standaard afmeting van de onderstellen (10 meter) waarop de strandhuizen gebouwd worden. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie wordt de afmeting aangepast van 9,8 meter naar 10 meter (zie ook paragraaf 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid onder "Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan").

Verder is het noordelijk gedeelte van het bouwvlak, ter plaatse van het strandpaviljoen Piet-Hein, voorzien de maatvoering van maximum 4 recreatie-eenheden. Te plaatse van het strandpaviljoen Kon-Tiki geldt de maatvoering van maximum 8 recreatie-eenheden.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke

bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Begripsbepalingen en Wijze van meten

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Recreatie-Strand

Voor de stranden is een aparte bestemming opgenomen. Het strand heeft een belangrijke dagrecreatieve functie. Binnen deze bestemming zijn binnen het bouwvlak dagcabines en strandhuizen toegestaan. Het maximaal aantal dagcabines en strandhuizen is per stranddeel vastgelegd op de verbeelding. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 5' twee strandpaviljoens toegestaan. Binnen een strandpaviljoen is er de mogelijkheid om een aantal verblijfsrecreatieve eenheden te realiseren. De eenheden kunnen jaarrond worden geëxploiteerd. De gezamenlijke oppervlakte van de verblijfsrecreatieve eenheden bedraagt per strandpaviljoen 320 m² en er moet sprake zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Waarde-Archeologie-3

Een klein deel van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Ter plaatse van gronden voorzien van deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd wanneer de oppervlakte van 500 m² en/of de diepte van 40 centimeter niet wordt overschreden of wanneer geen heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Voor grondwerkzaamheden geldt eveneens de dieptemaat van 40 centimeter. Overschrijding van deze maten is slechts mogelijk met een afwijking van het plan door het bevoegd gezag waarbij advies is ingewonnen bij een archeologisch deskundige of provinciaal archeoloog.

Waterstaat-Waterkering

De primaire waterkering is bestemd tot Waterstaat-Waterkering. Bebouwing ter plaatse van gronden voorzien van deze dubbelbestemming is slechts toegestaan tot een oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 5 meter. Voor het toestaan van een hogere bouwhoogte van bouwwerken en het toestaan van andere bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen is een mogelijkheid tot afwijking van het plan opgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval

(onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers. Tevens is een regeling opgenomen die waarborgt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI wordt aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil sturen op de nationale belangen. De inzet van het Rijk is samengevat in vier prioriteiten:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. Het beleid heeft derhalve geen directe doorwerking voor dit project.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, onder andere ten aanzien van de toelichting bij een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) en luidt als volgt:

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

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Accommodaties voor leisure, zoals een hotel, of accommodaties voor recreatie worden in de jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Voor deze 'overige stedelijke functies' wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een

bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

In dit geval is sprake van het realiseren van 4 extra verblijfsrecreatieve eenheden bij strandpaviljoen Kon-Tiki. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan is kleinschalig en er is geen nieuw beslag op de ruimte. De bouwregels uit het geldende bestemmingsplan blijven van toepassing met uitzondering van de de toevoeging van verblijfsrecreatieve eenheden. De oppervlakte (footprint) van een strandpaviljoen blijft gelijk ten opzichte van het geldende planologische regime.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 11 november 2021 vastgesteld. Deze visie benoemt de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI en geven daar een Zeeuwse invulling aan. De Zeeuwse ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

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

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht -zoals aangegeven in de NOVI- zijn in de Omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren. Deze zijn nodig om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij concrete initiatieven en activiteiten in Zeeland. Deze afwegingsfactoren zijn:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven.

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Zeeuwse Omgevingsverordening, welke nog vastgesteld moet worden, is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Het onderwerp recreatie en toerisme valt binnen de ambitie 'een duurzame en innovatieve economie'. Recreatie en toerisme zijn zeer belangrijk voor Zeeland, als pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. De recreatie- en toerismesector is sterk in beweging en er ligt een vraag om kwaliteitsverbetering en een gemeenschappelijke infrastructuur.

De Zeeuwse stranden zijn de belangrijkste toeristische trekker. Zeeland beschikt over de schoonste en veiligste stranden van Europa en de stranden zijn van grote economische waarde voor Zeeland. Zeeland heeft daarnaast een veelzijdig aanbod. De provincie scoort hoog op het gebied van (buiten)recreatie (vooral wandelen en fietsen), watersport (vooral actieve sporten, zoals kitesurfen en duiken) en gastronomie. Het Zeeuwse duin- en cultuurlandschap, met haar stranden, historische kernen en het omliggende platteland is het decor van beleving voor de gasten.

In de omgevingsvisie is de actie opgenomen "zorgen voor een toekomstbestendige sector met vitale bedrijven

en ontwikkeling met kwaliteit" (actie 2.1). Voor de kustzone is in de Zeeuwse Kustvisie vastgelegd hoe de provincie de Zeeuwse Kwaliteitskust beschermt, versterkt en waar nodig herstellen. Deze visie blijft onverkort van kracht. De hierin opgenomen en hiervoor genoemde kwaliteitsaspecten gelden ook voor de recreatie in de overige delen van Zeeland. De afspraken uit de Zeeuwse Kustvisie zijn opgenomen in de omgevingsverordening.

Zeeuwse Kustvisie (2017)

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

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

De ontwikkelstrategieën beschermen, versterken en beleven van bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten zijn gekoppeld aan onder andere het strand en waterkering. Dit is op de Zeeuwse Kustvisiekaart aangegeven in het geel (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4 | Uitsnede Zeeuwse Kustvisiekaart Walcheren (bron: Provincie Zeeland, bewerking: Juust)

Het strand, de duinen, dammen en dijken vormen samen de waterkeringszone en beschermen Zeeland en de buurprovincies tegen overstromingen. Het strand en de duinen vormen hiernaast het grootste aaneengesloten natuurgebied van Nederland. Het ervaren van de elementen en het vrije uitzicht op de horizon zijn grote kwaliteiten die gekoesterd mogen worden. Ook bieden ze volop ruimte aan recreatieve activiteiten, van uitwaaien op een leeg winters strand tot en met de zomerse hectiek van zwemmen, zonnebaden en water gerelateerde sporten. Het Zeeuwse strand biedt daarmee voor elk wat wils. Om deze kwaliteiten voor de

toekomst te borgen, wordt ingezet op het garanderen van de waterveiligheid, het beschermen en versterken van de natuurlijke processen en het bieden van strandplezier voor inwoner en toerist.

Om de waterveiligheid te blijven garanderen en om mee te groeien met de zeespiegelstijging wordt regelmatig zand aan de kust toegevoegd. Dit gebeurt in de vorm van onderwatersuppleties en strandsuppleties. Hiernaast is door Rijkswaterstaat en Waterschap Scheldestromen beleid en regelgeving vastgesteld met uitgangspunten voor medegebruik van de waterkering. Hierbij gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- Strandbebouwing mag geen gevaar zijn voor de stabiliteit van de waterkering en moet in stormcondities uiteen kunnen vallen;
- Jaarrond aanwezige strandbebouwing moet een minimale vloerhoogte aanhouden om een efficiënte uitvoering van suppleties mogelijk te maken;
- Jaarrond aanwezige strandbebouwing moet een minimale vloerhoogte aanhouden om doorstuiving te optimaliseren.

Recreatiestranden (niet-dynamisch beheerde stranden)

De dagrecreatieve aantrekkingskracht van de Zeeuwse kust concentreert zich vooral op de niet-dynamisch beheerde recreatiestranden. Dit strandtype omvat het brede spectrum van drukke en optimaal bereikbare stranden zoals bij Dishoek tot en met rustige stranden zoals op Neeltje Jans.

De bestaande voorzieningen op deze stranden voorzien in een belangrijke vraag vanuit de inwoner en toerist en vormen een symbiose met de achterliggende Zeeuwse badplaatsen en verblijfsrecreatieve terreinen. Om de balans van de kwaliteiten van het strand te behouden is extra recreatieve strandbebouwing niet toegestaan. Ook op recreatiestranden is aandacht voor natuur- en landschapswaarden aan de orde. Kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing is mogelijk op voorwaarde dat tegemoet wordt gekomen aan eisen vanuit het waterkeringsbelang en sluit qua schaal en vormgeving aan bij de omgevingskwaliteiten en het lokale DNA.

Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

A. Strandpaviljoens (mogen jaarrond aanwezig zijn):

- Kwaliteitsverbetering vindt plaats binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen, met een maximum van 1.000 m² bebouwd oppervlakte (gebouw inclusief terras, echter exclusief trappen en opgangen);
- Logiesfuncties zijn niet toegestaan.
- Maximale goothoogte 4 meter, bouwhoogte maximaal 6,5 meter en daarnaast nooit hoger dan het achterliggende duin/dam. Goot- en bouwhoogten worden gemeten vanaf de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw.

B. Strandslaaphuisjes (alleen seizoensgebonden):

- Kwaliteitsverbetering van de bestaande objecten vindt plaats binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen, met een maximum bebouwd oppervlak van 40 m² (waarvan maximaal 25 m² inpandig);
- Maximale bouwhoogte is 4,5 meter. Een volwaardige tweede verdieping is daarmee niet toegestaan. Bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw.

C. Dagcabines (alleen seizoensgebonden):

- Kwaliteitsverbetering van de bestaande objecten vindt plaats binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen, met een maximum van 5m²;
- Omvormen van dagcabines naar strandslaaphuisjes is niet toegestaan;

Verplaatsing van bestaande bebouwing is mogelijk binnen de recreatiestranden. Verplaatsing naar natuurstranden is uitgesloten.

In de Kustvisie zijn door betrokken Zeeuwse partners uitgangspunten geformuleerd voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen aan de Noordzeekust. Voor een aantal van deze uitgangspunten geldt dat deze niet in het

verlengde lagen van het beleid zoals dat door provincie en betreffende gemeenten in de tijd voordat de Kustvisie was vastgesteld is gehanteerd. In de 'Notitie overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie' (d.d. 26 juni 2017) is aangegeven dat in de betreffende strandpaviljoens verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan en daarmee ook een logiesfunctie.

Plan Kon-Tiki en Piet-Hein onder afspraken Zeeuse Kustvisie

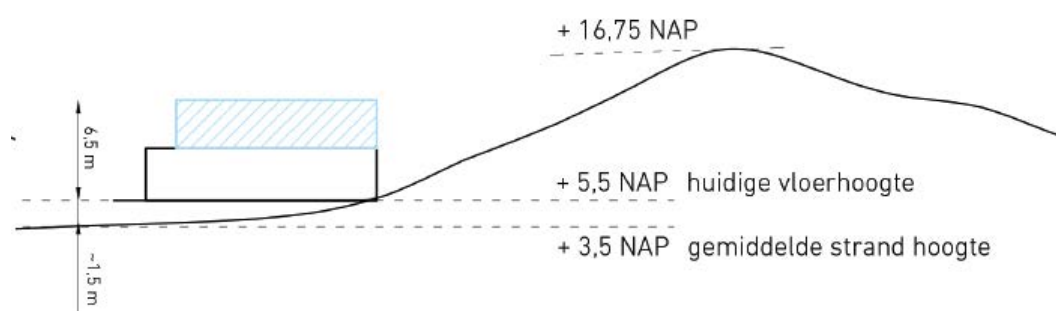
In het Kustvisietraject is ingestemd met 4 extra (totaal 8) verblijfseenheden in Kon-Tiki en het schrappen van de 10 strandhuizen. Hiertoe is Kon-Tiki in categorie 1 van de 'Notitie overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse Kustvisie' opgenomen met een nadere aanduiding. Dit betreft plannen met een vastgesteld bestemmingsplan die nog niet gerealiseerd zijn/worden. De gedachte was aanvankelijk dat voor de plannen al een bestemmingsplan was opgesteld. In het convenant voor de Kustvisie is afgesproken dat alle overheden uiterlijk 1 januari 2019 hun bestemmingsplannen hebben aangepast aan de afspraken uit de Kustvisie. Echter blijkt dat het geldende bestemmingsplan, en daaropvolgende planwijziging, nog geldend is.

In tegenstelling tot het strandpaviljoen Kon-Tiki is strandpaviljoen Piet-Hein niet besproken in het Bestuurlijk Overleg Kustvisie op 30 november 2016. Hiervoor geldt op basis van het overgangsbeleid nog steeds 4 verblijfsrecreatieve eenheden. Op 30 augustus 2022 stemde de provincie door middel van brief, op basis van het provinciaal beleid, in met de gewenste ontwikkeling (zie ook paragraaf 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Omdat het strand van en voor iedereen is, is domeinvorming niet wenselijk. Extra locaties met strandbebouwing zijn in de kustzone niet mogelijk. Alleen bestaande locaties en de benoemde projecten uit de notitie Overgangsbeleid bij de Zeeuwse kustvisie zijn toegestaan. Bovendien wordt in dit geval een tiental strandhuizen (strandslaaphuisjes) ingeruild zodat er in totaal niet meer logiesvoorzieningen komen. Daarnaast wordt hierdoor de bebouwing meer geconcentreerd.

De gewenste ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waterveiligheid en ruimte voor rust, beleving en vermaak voor inwoner en toerist. Er is geen extra recreatieve strandbebouwing voorzien in de breedte, maar enkel in de hoogte. Het is een kleinschalig strand met een uniek product langs de Zeeuwse kust. Door het wegbestemmen van de 10 strandhuizen komt het ten goede aan het hebben van voldoende breed en droog strand. Natuurlijke processen verspreiden het zand langs de kust, waardoor niet altijd voldoende zand beschikbaar is. Het gevolg hiervan is dat sommige stranden te lijden hebben onder versnelde kusterosie.

Verder voldoet de gewenste ontwikkeling aan de toegestane goot- en bouwhoogte. Echter op basis van het geldende bestemmingsplan en 1e planwijziging geldt al een bouwhoogte van 7 meter. Door de maatvoering 3,5/6,5 meter aan te houden blijven de strandpaviljoens onder de hoogte van de achterliggende duin (zie onderstaande afbeelding). Ook bij volledig nieuwbouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eisen vanuit het waterschap, onder andere het bebouwde gedeelte op een minimale hoogte van NAP +6,50, en terrassen vanaf een hoogte van NAP +6 meter, blijft het onder de hoogte van de achterliggende duin. Ten slotte zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden.



Afbeelding 5 | Hoogtemeting strandpaviljoen Kon-Tiki en achterliggende duin

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening specifieke regels opgenomen die dit plan raken:

Artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in de kustzone

In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein, buiten de badplaatsen, uitsluitend toegelaten mits wordt voldaan aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.

- A. Ruimtelijke kwaliteit: Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;
- B. Economische haalbaarheid: Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- C. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept.
- D. Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In voorliggend plan vindt geen uitbreiding plaats in oppervlakte van het terrein. Het bruto vloeroppervlakte wordt met het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden wel vermeerderd doordat er een bouwlaag extra mogelijk is. Er vervallen in totaal 10 strandhuizen. Hierdoor is er per saldo een afname in recreatieve eenheden.

Het realiseren van in totaal 12 verblijfsrecreatieve eenheden (8 bij Kon-Tiki en 4 bij Piet-Hein) is economisch uitvoerbaar. Verder is er sprake van centrale bedrijfsmatige exploitatie en is een 'strandhotel' in combinatie met het strandpaviljoen een uniek en hoogwaardig concept. Het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden zorgt voor een kwaliteitsimpuls op de bestaande strandpaviljoens en levert een bijdrage aan behoud van de strandpaviljoens.

Artikel 2.12 Strandzonerings

Het provinciaal belang is gelegen in het borgen van kwaliteiten, door in te zetten op het garanderen van de waterveiligheid, het beschermen en versterken van de natuurlijke processen en het bieden van strandplezier voor inwoner en toerist. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen natuurstranden en recreatiestranden. Ten behoeve van dit belang, wordt uitbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaande bebouwing toegestaan onder voorwaarden. De primaire functie van de waterkering, bescherming tegen overstroming, is hierbij leidend.

De uitbreiding van recreatieve bebouwing gebeurt niet in oppervlakte in de breedte, maar in beperkte hoogte. Hierdoor komt de strandzonerings niet in het geding.

Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen

Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizerterreinen, hotels, recreatieve appartementencomplexen en kampeerterreinen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Er is sprake van centrale bedrijfsmatige exploitatie. De verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd in/op en behorend bij de strandpaviljoens.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Vlissingen 2040

De toekomstvisie Vlissingen 2040 is door het college in juli 2021 vastgesteld. In september 2021 heeft ook de raad de visie vastgesteld. De toekomstvisie geeft antwoord op vragen als: wat willen we als gemeente hebben bereikt in 2040? Welke thema's staan te springen om aandacht? Wat maakt onze gemeente bijzonder? De 6

thema's zijn:

1. Vlissingen is een hotspot voor delta-innovatie
2. Vlissingen in verbinding
3. Vlissingen is duurzaam
4. Vlissingen is gezond en vitaal
5. Vlissingen is in balans
6. Vlissingen in samenwerking

In 2040 heeft Vlissingen een toeristische trekker die past bij de kennis- en experimentenidentiteit. Vlissingen is een hotspot voor een dagje. Delta-hotspot Vlissingen is niet alleen een aantrekkelijk en dynamisch werkgebied voor studie en carrière. De levendigheid en kennis- en experimentenidentiteit klinkt ook door in het toerisme dat Vlissingen aantrekt. Bijvoorbeeld in de vele evenementen, het hele jaar door. En in een toeristische attractie die met kennis en ontdekken te maken heeft.

De visie geeft aan dat Vlissingen voor Verbinding staat. Niet alleen fysiek, via een verbeterd OV-netwerk en slimme mobiliteit, maar ook digitaal en sociaal. Het aaneengroeien van Vlissingen tot één sterke stad is niet alleen bedrijfseconomisch interessant, maar ook voor de bezoeker/toerist opent dit perspectieven.

De visie gaat nadrukkelijk in op de boulevard als voorbeeld. Op de boulevard is niet alleen veel te zien met alle bedrijvigheid op het strand en het water, het is ook aantrekkelijker om even te blijven. Meer groen en prettige horecagelegenheden maakten al dat 'even schepen kijken' veel meer 'lunchen aan zee' werd. Daarbij is in 2040 de boulevard voelbaar en fysiek beter verbonden met het centrum. Hierdoor wordt de toerist en recreant getrokken door het zicht op zee en daarna ook door wat er in Vlissingen als maritieme stad zelf te doen is.

Met de gewenste ontwikkeling wordt, net als de boulevard, bijgedragen aan een betere verbinding van de toerist met de stad als Delta-hotspot. De ligging aan zee, op het strand, maakt het aantrekkelijk om hier langer te verblijven. Het beleid vormt daardoor geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

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

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

Er wordt vooral ingezet op het verbeteren van de samenhang en het verbinden van de binnenstad en de boulevards onderling en met de transformatie- en ontwikkelingsgebieden. Voor recreatie/toerisme betekent het: meer inzetten op verblijven en nieuwe toeristen. De ruimtelijke kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van de boulevards worden verbeterd, wat zich terug betaalt in meer toeristen.

De gewenste ontwikkeling past binnen de volgende pijlers:

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

Ondanks dat het plangebied niet direct is gelegen aan de boulevard, staat het wel via de duinen rechtstreeks in verbinding met de boulevard. De gewenste ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente om in te zetten op het versterken van de diversiteit en kwaliteit van het toeristisch aanbod in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke beleving, ruimtelijke kwaliteit en attractiviteit van de stad. Bij de vaststelling van het

bestemmingsplan Westduin heeft de gemeenteraad beleidsmatig de mogelijkheid opgenomen om een extra verdieping op het paviljoen mogelijk te maken welke functioneel ingericht kan worden met verblijfsrecreatieve eenheden. Doel was het realiseren van een uniek product langs de Walcherse kust, te weten een kleinschalig strandhotel. In dit bestemmingsplan wordt daar gehoor aan gegeven.

Toeristische visie 2030

In november 2020 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de Toeristische visie van de gemeente Vlissingen 2030 vastgesteld. In deze visie worden de kansen voor toerisme in Vlissingen beschreven.

In 2030 heeft Vlissingen 2200 extra toeristische slaappleaatsen. Er wordt gefocust op kwaliteit. Het moet iets toevoegen aan Vlissingen. Het is bedoeling om aan te sluiten en te versterken van de Vlissingse propositie en vooral onderscheidend te zijn. De accommodaties moeten duurzaam zijn en versterken de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving waarin het zicht bevindt.

De ontwikkeling speelt onder andere in op de genoemde recreant "de traditionele Zeelandbezoeker". Deze recreant verblijft vooral langs de kust van Walcheren in vakantiedorpen of op campings. Het beleid focust zich op het buiten de bebouwde kom mogelijk maken van kleinschalige verblijfsaccommodaties. In het buitengebied langs de kust zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk in de vorm van verblijfsaccommodaties die de karakteristiek van de omgeving benadrukken en mogelijk versterken. De gewenste ontwikkelings speelt hierop in door een uniek concept op het strand te realiseren.

Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties Vlissingen

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

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

Vlissingen onderscheidt vier deelgebieden met ieder een eigen aantrekkelijk en onderscheidend profiel. Eén daarvan is de kust/strand. Dit deelgebied loopt vanaf het boulevard gebied naar het westen en stopt bij de Galgweg. Uniek voor dit gebied zijn de strandhuizen (slaapstrandhuisjes) op het Nollestrand en Westduin. De slaapstrandhuisjes waren de eerste van Nederland. Verder liggen alle vakantieparken die de gemeente rijk is aan de kust.

De (onderscheidende) kwaliteit van het gebied is rust en ruimte die het kan bieden. Daarom moet voorkomen worden dat er een wildgroei ontstaat aan vakantieparken en campings in het gebied. De gemeente is geadviseerd om in te zetten op behoud van de huidige kwaliteiten rust en ruimte, terughoudend om te gaan met nieuwe ontwikkelingen en enkel zeer unieke nieuwe ontwikkelingen te overwegen.

Het toevoegen van nieuw aanbod in Vlissingen zorgt voor een impuls voor de bestaande voorraad. De markt voor hotel- en verblijfsaccommodaties is een sterk groeiende markt in Nederland en specifiek in Vlissingen. Bezettingsgraden zijn hoog, het aantal bezoekers neemt de afgelopen jaren steeds verder toe en ook de omzet in de sector is hoog en stijgt ieder jaar. Vooral de vraag naar nieuwe hotelkamers is naar verwachting groot. Door net als in deelgebied 'boulevard' in te zetten op een versterking van het hotelaanbod wordt hier meer diversiteit geboden. Het huidige aanbod is op plekken verouderd en vraagt om een kwaliteitsimpuls. Het aanbod van zeer hoogwaardig niveau (4- en vooral 5-sterren) en het basic niveau (1- en 2 sterren) is daarentegen slechts beperkt vertegenwoordigd.

In dit plan is sprake van het toevoegen van verblijfsrecreatieve eenheden binnen een strandpaviljoen waar dat al is toegestaan maar nog niet is gerealiseerd. Het is niet de bedoeling om de footprint van de twee strandpaviljoens te vergroten. Het kan binnen de bestaande oppervlakte en/of door middel van het realiseren van een bouwlaag bovenop de huidige strandpaviljoens. Het is daarmee een kleinschalige ontwikkeling passend binnen het karakter van het gebied: rust en ruimte. Daarnaast wordt met de kleinschalige 'strandhotels' unieke verblijfsaccommodaties gerealiseerd.

Het gemeentelijk beleid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

Voor een klein deel, aan de zuidoostkant, van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie - 3'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen een kleinere oppervlakte beslaan dan 500 m² en niet dieper reiken dan 40 centimeter. Ter plaatse van de strandpaviljoens geldt geen dubbelbestemming 'Archeologie'. Bovendien zijn vooralsnog geen sloop- en bouwactiviteiten voorzien. Het voornemen is om een extra bouwlaag te realiseren en de strandpaviljoens te transformeren. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan. De huidige dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Voor een hotel, bar en restaurant geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten. Het maatgevende aspect is geluid. In de nabijheid zijn geen woningen gelegen of andere kwetsbare objecten. Daarnaast zijn er in de omgeving geen functies die invloed hebben op de functie van verblijfsrecreatie. Er is sprake van een goed verblijfsklimaat. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Met het realiseren van extra verblijfsrecreatieve eenheden wijzigt niet de bestemming en functie van het plangebied. Er wordt daarmee geen gevoeligere functie toegestaan ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zijn vooralsnog geen sloop- en bouwactiviteiten voorzien. Dit bestemmingsplan laat toe dat met een extra bouwlaag kan worden voorzien in de gewenste verblijfsrecreatieve eenheden. Verder, gezien het gebruik van de grond (strand) is het niet aannemelijk dat er bodemverontreiniging aanwezig is in het plangebied.

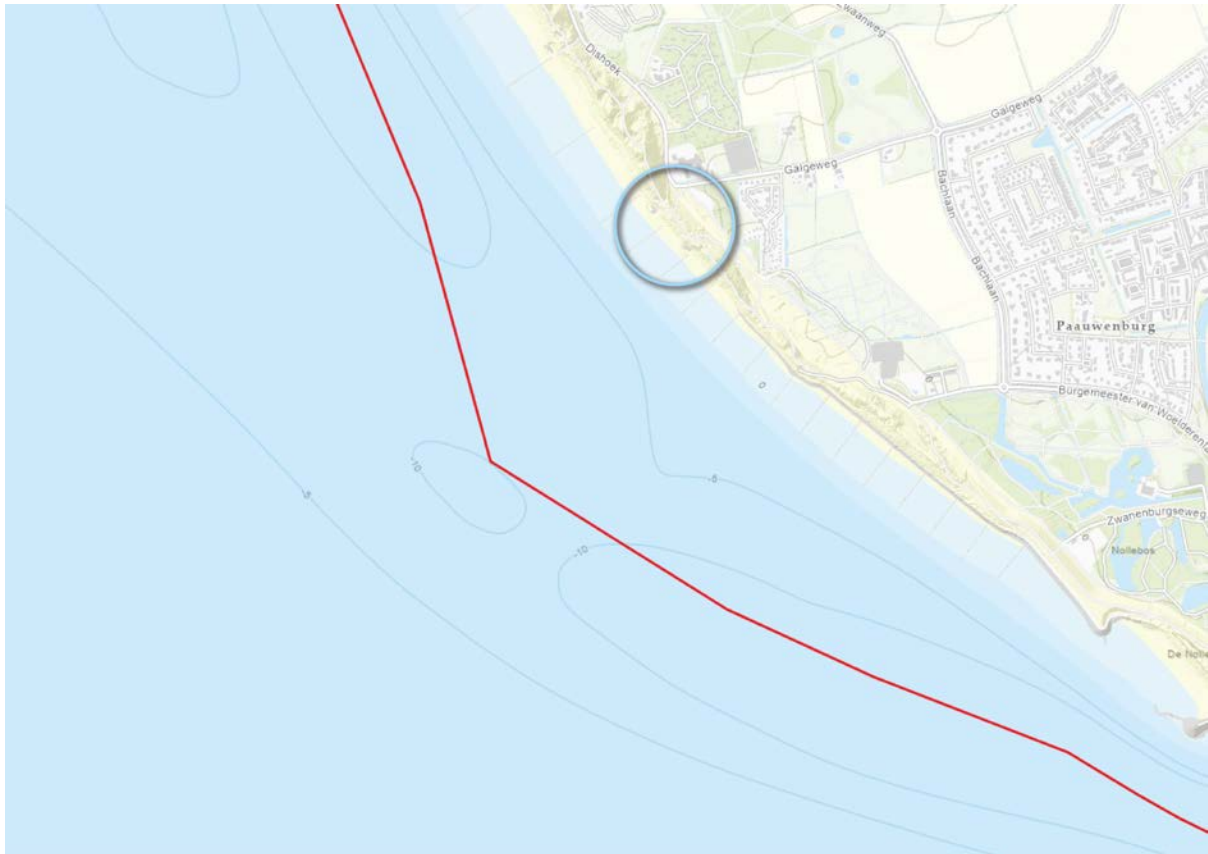
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van extra hotelkamers.

4.5 Externe veiligheid

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

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 15 kilometer vanaf de kerncentrale Borsele. Het valt binnen de schuilzone/maatregelzone van de kerncentrale. Op ruim 400 meter afstand van het plangebied ligt een transportroute gevaarlijke stoffen over het water. Het gaat om de transportroute op de Westerschelde (zie afbeelding 6).

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



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

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen en ongevallen met brandbare gassen op de Westerschelde. In 2003-2004 is door middel van een kwantitatieve risico analyse (QRA) een herberekening van de potentiële risico's van het scheepstransport van gevaarlijke scheepsladingen op de Westerschelde uitgevoerd (Actualisatie Risicoanalyse (Wester)Schelde; Det Norske Veritas, juni 2011). Uit deze QRA blijkt dat het plaatsgebonden risicocontour door de Westerschelde in geen enkel geval over het land is geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico vormt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico (GR)

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

De Regeling Basisnet merkt de transportroute over de Westerschelde aan als een zogenaamde rode vaarweg. In de regeling wordt uitgegaan van vastgestelde risicocontouren die vrijwel overeenkomen met de vaarweg zelf. Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van een route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:

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

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de route. Een uitgebreide verantwoording is daarom niet noodzakelijk. Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is wel aan de orde indien een (plan)gebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Uit het geldende bestemmingsplan is gebleken dat, het invloedsgebied van de Westerschelde zich uitstrekt tot over de oevers. De inschattingen van het extern risico van transport van gevaarlijke stoffen (dit zijn: toxische en brandbare stoffen) over de Westerschelde wijzen uit dat zowel in de referentieperiode 2004-2008 en de prognosejaren 2015 en 2030 het groepsrisicocurve de oriënterende waarde niet overschrijdt.

Het groepsrisico zal door het saneren/wegbestemmen van de 10 strandhuizen en het realiseren van 4 extra verblijfsrecreatieve eenheden afnemen. Het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Op verzoek van de Veiligheidsregio Zeeland is in het kader van het geldende bestemmingsplan al nadrukkelijk gevraagd om aandacht te besteden aan aspecten rondom de calamiteitenbestrijding voor deze ontwikkelingsmogelijkheden. Omdat het treffen van bronmaatregelen niet tot de bevoegdheden van de gemeente Vlissingen behoort (denk aan het verleggen van de scheepvaartroute, of het dubbelwandig uitvoeren van zeeschepen), is vooral aandacht besteed aan het treffen van de volgende effectgerichte maatregelen.

- Luchtdicht bouwen. Deze maatregel betreft het treffen van bouwkundige maatregelen waardoor de effecten van een ongeval met toxische stoffen kunnen worden gereduceerd. Vanwege de aard van deze gebouwen is het treffen van deze maatregel voor wat betreft de strandpaviljoens en de strandhuisjes weinig effectief.
- Bereikbaarheid en bluswater. Ter plaatse van de huidige strandpaviljoens is een (droge) bluswaterleiding aanwezig. Indien een van de paviljoenen verplaatst wordt zal aan dit aspect aandacht worden besteed.

De huidige bereikbaarheid van het strand en de strandenpaviljoenen is toentertijd door de Veiligheidsregio Zeeland als goed beoordeeld. Sindsdien is de situatie ongewijzigd gebleven.

Veder heeft de Veiligheidsregio op 17 augustus 2023 enkele adviezen gegeven ter beperking van de risico's. Ondanks dat er geen ruimtelijke maatregelen zijn te nemen, zijn er wel andere maatregelen te treffen om de veiligheid te verhogen.

Maatregelen ter verbetering zelfredzaamheid

- Ventilatie: Maak de verblijfsrecreatieve eenheden zo veel als mogelijk luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn (inclusief automatische schuifdeuren) en dat de mechanische ventilatie (indien aanwezig) met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden.
- Risicocommunicatie: Informeer de gebruikers over het handelingsperspectief bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit handelingsperspectief is als volgt: Blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatieroosters, schakel de mechanische ventilatie uit, schuil midden in het gebouw, volg de instructies van de overheid via NL-alert, www.zeelandveilig.nl en eventueel calamiteitenzender Omroep Zeeland. Verder is het advies om alle toekomstige gebruikers de infographic met dit handelingsperspectief te verstrekken.
- BHV-/ontruimingsplan: Indien de strandpaviljoens beschikken over een BHV-/ontruimingsplan: Neem het scenario van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen en bovengenoemd handelingsperspectief hierin op en zorg dat het personeel hiermee bekend én getraind is.

Maatregelen ter verbetering beheersbaarheid

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobron. De risicobron bevindt zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant. Onderstaand staan de belangrijkste adviezen samengevat:

- Bereikbaarheid: Via het strand zijn de strandpaviljoens zeer slecht (primair niet) bereikbaar. Het advies is om te zorgen voor toegangswegen die voldoen aan de eisen uit Bijlage 1 onder bereikbaarheid, zodat de strandpaviljoens bereikbaar zijn met een tankautospuiter. Indien er geen geschikte toegangsweg is, zal door de afstand een langere opbouwtijd van de waterwinning nodig zijn waardoor de brandweer vertragend optreedt.
- Opstelplaatsen: Ter hoogte van de kruising Galgweg / Dishoek kan de openbare weg gebruikt worden als

- opstelplaats, mits deze voldoet aan de eisen uit Bijlage 1 onder opstelplaatsen.
- Primair bluswater: Er is reeds voorzien in een aansluiting voor droge stijgleidingen. Ondergrondse brandkranen liggen in de nabijheid van deze aansluitingen
- Secundair bluswater: Ter hoogte van de Chopinlaan in Vlissingen is een secundaire waterwinning aanwezig, deze ligt op ca. 1800 meter van de strandpaviljoens. Zorg dat deze voorziening te allen tijde beschikbaar is, onderhouden wordt en voldoet aan de eisen uit Bijlage 1 onder secundair bluswater.

Draag ervoor zorg dat onderstaande punten te allen tijde beschikbaar én bereikbaar zijn:

- De aanwezige ondergrondse brandkranen;
- Opstelplaats binnen 15 meter van de aansluiting voor droge stijgleidingen;
- Aansluitingen droge stijgleidingen;
- De duinovergang.

Maatregelen met betrekking tot natuurbrand

Het beoogde plangebied ligt ten westen van het duingebied in de kuststrook van Walcheren. De locatie ligt binnen een gebied dat aangeduid is in de Risico Index Natuurbrand (RIN) van Veiligheidsregio Zeeland. De RIN is een systematiek die wordt gehanteerd om het natuurbrandrisico in kaart te brengen. Het gebied waarin de beoogde locatie zich bevindt, kenmerkt zich onder meer door de grote ecologische waarde en verhoogde brandbaarheid van de aanwezige vegetatie (open duin, duingrasland) en de (relatief grote) hoeveelheid aanwezige dagrecreanten. Op een afstand van circa 10 meter tot aan de twee objecten is deze brandbare vegetatie te vinden. Daartoe adviseren wij de volgende maatregelen om het risico van een natuurbrand voor de bebouwing te beperken:

- **Bouwkundig:** Voor wat betreft brandveiligheid van de objecten in relatie tot het risico op stralingswarmte en/of vliegvluur, kunnen bouwkundige maatregelen worden toegepast voor onder meer dakbedekking en gevelbekleding. Door voor het dak en de binnen- en buitenwanden minimaal materiaal van brandklasse B (praktisch niet brandbaar) toe te passen, zorgt men ervoor dat dit nagenoeg geen bijdrage levert aan de brandvoortplanting. Dit geldt ook voor de isolatie in de wanden en het dak. Realisatie hiervan kan bijvoorbeeld door het impregneren van brandbaar materiaal. Advies is om voor het dak en de binnen- en buitenwanden minimaal materiaal van brandklasse B toe te passen.
- **Organisatorisch:** Ten tijde van een natuurbrand kan er voor de omliggende panden sprake zijn van een ontruiming (vanwege brand of rook). Het vergt de moeite in het BHV-/ontruimingsplan van de objecten op te nemen hoe een veilige ontruiming kan plaatsvinden ten tijde van een natuurbrand in de duinen. Een belangrijk aandachtspunt is dat vluchten door de duinen (bijvoorbeeld via de duinovergangen) niet altijd mogelijk zal zijn tijdens een natuurbrand. Afhankelijk van windrichting en locatie van de brand kan de veiligste optie ook zijn om juist te schuilen in plaats van te vluchten. De Veiligheidsregio adviseert om in het BHV-/ontruimingsplan van de objecten op te nemen hoe veilig te vluchten/schuilen ten tijde van een natuurbrand in de nabijgelegen duinen.
- **Communicatie:** Naast het voorkomen van brandoverslag vanuit de natuur richting omliggende objecten, is het tegelijkertijd van belang dat voorkomen wordt dat een natuurbrand onbedoeld ontstaat vanaf het strand. Door gasten/bezoekers hierop te attenderen kan er meer bewustwording over dit risico worden gecreëerd. Er wordt geadviseerd om bij het inchecken van gasten informatie over het natuurbrandrisico en handelingsperspectief mee te geven.

De eisen met betrekking tot bereikbaarheid zijn geen wettelijke eisen, maar gelden als een (dringend) advies. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de Veiligheidsregio betrokken om mogelijk nog nadere preventieve maatregelen te kunnen adviseren om de gevolgen van een beperkte bereikbaarheid te compenseren. Met inachtneming van bovenstaande adviezen vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaai en luchtvaartlawaaai. Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Verblijfsrecreatieve eenheden zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek is niet nodig. Het meest dichtbijzijnde strandpaviljoen ligt op een afstand van ongeveer 100 meter van de Galgeweg. Hier geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Het strandpaviljoen ligt daarmee binnen de geluidzone (250 meter) van deze weg. Vanwege de afscherpende werking van de tussen gelegen duinen en de onmogelijkheid van de te behalen snelheid van 60 km/uur op 100 meter afstand van het strandpaviljoen, door het kruispunt Galgeweg - Dishoek (fietsstraat) - Zwanenburg, is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed verblijfsklimaat te verwachten.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De gewenste ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve eenheden valt in vergelijking met 1.500 woningen ver onder de drempelwaarden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Natuur

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland 'Kaapduinen' (zie afbeelding 7). Het doel van het natuurnetwerk is het behoud en de versterking van het aantal soorten in het wild voorkomende planten en dieren. De natuurgebieden van het Natuurnetwerk Zeeland dragen ook sterk bij aan de identiteit van Zeeland en aan de kwaliteit van Zeeland als woon- en werkgebied. Het grootste deel van het natuurnetwerk Zeeland is goed toegankelijk en beleefbaar.

Het natuurdoeltype ter hoogte van het strandpaviljoen is Open duin. Hier aangrenzend is het natuurdoeltype Duinbos aanwezig. Er zijn geen (grond)wateronttrekkingen, er is geen nieuw ruimtebeslag op terreinen waar nu nog geen recreatie is, er worden geen schadelijke stoffen uitgestoten, er komen geen licht- en geluidsbronnen. De beoogde uitbreiding van 4 verblijfsrecreatieve eenheden vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte (footprint) van de het strandpaviljoen. Omdat de werkzaamheden zeer lokaal zijn, op een locatie plaatsvinden waar nu al intensieve recreatie is en omdat de werkzaamheden in een relatief korte periode uitgevoerd worden, worden er geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Afbeelding 7 | Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland (bron: Geoloket.nl)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Westerschelde en Saefthinghe' en ligt op een afstand van ongeveer 50 meter. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de AERIUS Calculator moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend.

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan. Het voornemen is om één extra bouwlaag te realiseren voor de verblijfsrecreatieve eenheden. In de stikstofberekening is hiermee rekening gehouden. Voor beide strandpaviljoens is de stikstofberekening uitgevoerd.

Voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie Bijlage 2). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Soortenbescherming

Er zijn voornamelijk geen sloop- en bouwactiviteiten voorzien. Er zijn geen bomen of andere opgaande beplanting aanwezig die in het kader van de ontwikkeling moeten worden gekapt. Daarnaast leidt het wegbestemmen van 10 strandhuizen niet tot aantasting van natuurwaarden. Bovendien zijn er in de huidige (hoogseizoen) situatie intensieve vormen van recreatie aanwezig. Een nader onderzoek naar natuurwaarden is voor deze locatie niet benodigd in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van een concreet sloop- en bouwplan moet ten alle tijde aan de regels uit de Wet natuurbescherming worden voldaan.

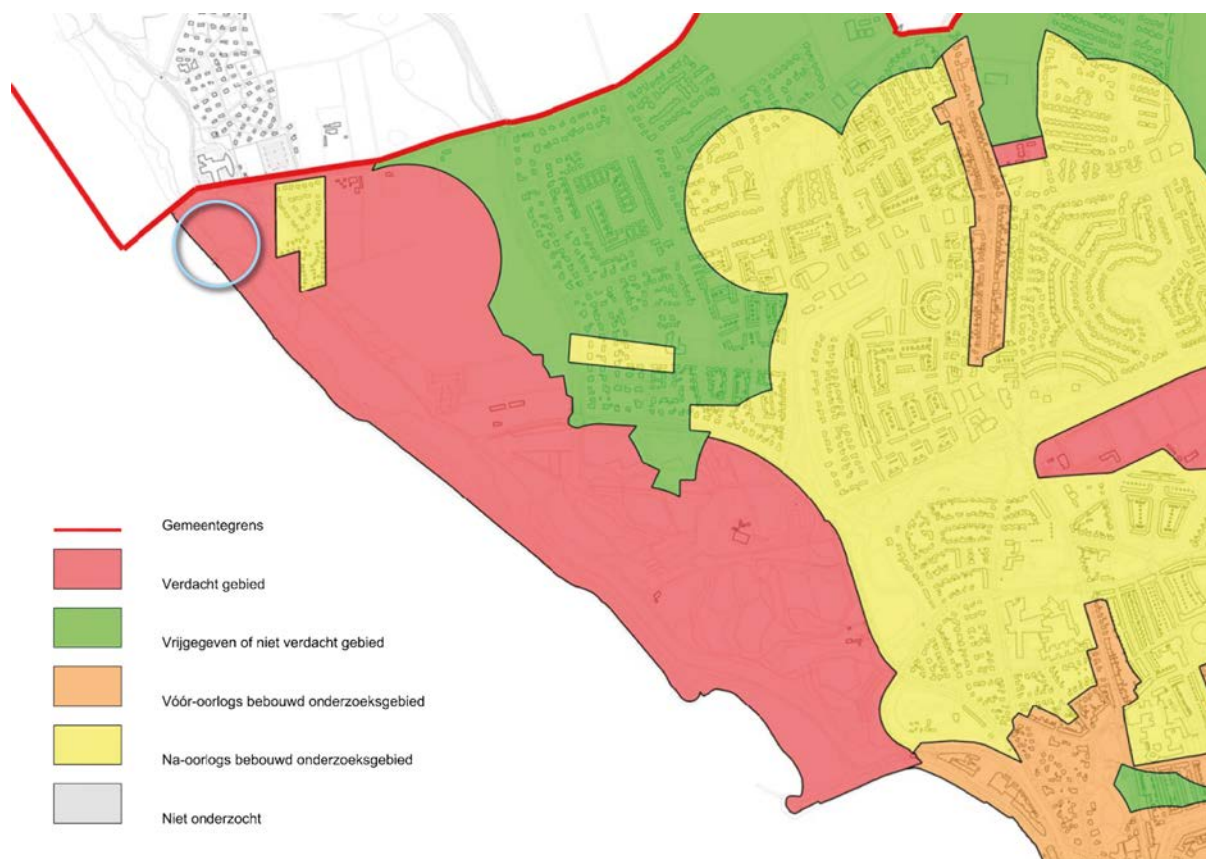
Het aspect natuur staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

In de Tweede Wereldoorlog is in Zeeland veel gevochten. Doordat tijdens de gevechten niet alle munitie is ontploft zijn er tot op de dag van vandaag blindgangers in de bodem te vinden. De Provincie Zeeland heeft een kaart ontwikkeld waar op te zien is waar gevochten is en waar een grote kans is om blindgangers in de bodem aan te treffen. Als er op verdachte locaties werkzaamheden gepland staan, moet men eerst op zoek naar de mogelijke explosieven.

Als gevolg van de vele oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog, kunnen niet gesprongen conventionele explosieven (CE) zijn achtergebleven in de bodem van de gemeente Vlissingen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er echter vele grondroerende werkzaamheden uitgevoerd binnen de gemeente. Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad hiertoe beleid vastgesteld. In dit beleid en op de bijbehorende kaart is vastgelegd in welke deelgebieden wel of geen nader onderzoek naar conventionele explosieven uitgevoerd moet worden voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart ligt het plangebied in de zone 'Verdacht gebied' (zie afbeelding 8). In deze gebieden hebben oorlogshandelingen plaatsgevonden en hebben na de WOII geen grootschalige grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Het beleid is dat bij alle grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,4 m –mv, onderzoek naar CE uitgevoerd moet worden.



Afbeelding 8 | Uitsnede Beleidskaart CE (bron: Gemeente Vlissingen)

Er wordt geen proactief onderzoek uitgevoerd naar CE. Dit betekent dat alleen wanneer dit door grondroerende werkzaamheden noodzakelijk is, onderzoek naar CE wordt uitgevoerd. Bij het optoppen van de bestaande strandpaviljoens voor het realiseren van verblijfsrecreatieve eenheden vormt het aspect 'niet gesprongen explosieven' in ieder geval geen belemmering. Bij eventuele toekomstige sloop- en bouwactiviteiten dient, in de omgevingsvergunningfase, nader bepaald te worden of onderzoek moet worden verricht.

Het aspect NGE staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.11 Verkeer en parkeren

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

Parkeren

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

Om de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen wordt gebruikt gemaakt van parkeernormen afkomstig uit de Nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022 (Stilstaan bij Ruimtelijke Ontwikkelingen). Het plangebied valt binnen de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en valt binnen het gebiedstype 'Buitengebied'.

De parkeernota kent geen algemene normen voor een verblijfsrecreatieve eenheid. Vanwege de mogelijkheid om een verblijfsrecreatieve eenheid van 40 m² te realiseren wordt aangesloten bij de parkeernorm van een 5-sterren hotel. Per 10 kamers geldt een parkeernorm van 12,6 parkeerplaatsen. Voor de realisatie van de 8 en 4

verblijfsrecreatieve eenheden moet worden voorzien in een parkeerbehoefte van 15,12 (afgerond 15).

Bij wijziging van gebruik of bij her/verbouwplannen wordt de parkeervraag van de oude functie (met de bestaande bestemming) in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag. Dit levert een aanvullende parkeerplaatsverplichting of -overschot op. In het geval van een overschot behoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij een verplichting dient het plan alleen in de extra parkeerplaatsen te voorzien. Er worden 10 strandhuizen wegbestemd. Dit is te vergelijken met een standplaats op een camping. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,2. Dit betekent dat er 12 parkeerplaatsen in mindering kunnen worden gebracht. Op basis van de theoretische berekening hierboven is er een aanvullende parkeerplaatsverplichting van 3 parkeerplaatsen.

Een bouwplan dient in beginsel op eigen terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. In dit geval is dat niet mogelijk. Het gebruik van bestaande parkeerplaatsen of het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte dient op loopafstand van de ontwikkellocatie plaats te vinden. Wat een acceptabele loopafstand is, wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning en is afhankelijk van de functie, het specifieke gebied waar het bouwplan gerealiseerd wordt en een aantal ruimtelijke aspecten aan een looproute zoals sociale veiligheid, aantrekkelijkheid et cetera. Voor de hoofdfunctie 'ontspanning' geldt een loopafstand, als leidraad, van ongeveer 100-300 meter (1 - 4 minuten lopen).

Gebruikers van de huidige strandhuizen en bezoekers van de strandpaviljoens parkeren binnendijks op de bestaande parkeerterreinen aan de Galgweg en lopen dan via de strandovergang naar de strandhuizen/strandpaviljoens. Dit parkeerterrein is op ongeveer 275 meter afstand gelegen. Het parkeerterrein kent voor het normale gebruik een overmaat, met uitzondering van de piekmomenten tijdens hete zomerdagen. Op deze dagen kan ook gebruik gemaakt worden van de aangrenzende parkeerterreinen bij de Galgweg. De verblijfsrecreatieve eenheden worden jaarrond geëxploiteerd. Buiten het hoogseizoen is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de omgeving. De aanvullende parkeerplaatsverplichting wordt opgevangen door benutting van de bestaande parkeerruimte. Hierdoor is het realiseren van extra parkeerplaatsen niet benodigd.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren'. Er is uitgegaan van een hotel met 5-sterren (niet stedelijk, buitengebied) met een minimale verkeersgeneratie van 34,1 en een maximale verkeersgeneratie van 38,8. De gemiddelde verkeersgeneratie is 36,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 10 kamers. Voor de daadwerkelijke realisatie van in totaal 12 verblijfsrecreatieve eenheden betekent dit een verkeersgeneratie van 43,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door het wegbestemmen van de 10 strandhuizen zijn deze verkeersbewegingen in het hoogseizoen veel minder. Echter na het hoogseizoen zijn deze verkeersbewegingen als extra aan te merken. De extra verkeersgeneratie is goed af te wikkelen op de nabijgelegen infrastructuur Galgweg - Zwaanweg/Bachlaan.

4.12 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Hieronder is de watertoets uitgevoerd. Verder wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen rekening gehouden met vluchtveiligheid en ontruiming bij extreem weer en calamiteiten. De wijze van evaqueren en de evacuatie routes worden dan verder uitgewerkt.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
------------------------------------	------------

<p>Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De duinen in het Westduingebied maken onderdeel uit van de waterkering langs de Westerschelde. De invloedssfeer van deze waterkering strekt zich voor een deel uit tot in het plangebied. Binnen deze invloedssfeer worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingsmogelijkheden. In voorliggend plan wordt de oppervlakte (footprint) van de strandpaviljoens niet vergroot. Mogelijk is ontheffing van de Keur van het Waterschap vereist.</p> <p>Met het Waterschap is ten tijde van het geldende bestemmingsplan overleg gepleegd en de conclusie daaruit is dat het Waterschap niet de voorwaarde zal stellen dat een nieuw te bouwen paviljoen 2 meter naar voren moet worden geplaatst ten opzichte van de positie van het bestaande paviljoen (Kon-Tiki).</p> <p>Vanuit waterstaatkundig beheer is Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor het strand maar strandsuppleties worden uitgevoerd vanwege het waterveiligheidsaspect in opdracht van de Projectorganisatie Waterveiligheid. Dit is een samenwerkingsverband tussen Rijkswaterstaat en Waterschap Scheldestromen. Het bouwen van een extra verdieping op de strandpaviljoens zal geen belemmering veroorzaken voor het uitvoeren van eventuele strandsuppleties want er wordt ten opzichte van de huidige situatie bij suppletiewerkzaamheden geen veranderingen verwacht.</p>
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>Er wordt geen extra verhard oppervlak (footprint) toegevoegd. Bovendien worden 10 onbenutte strandhuizen wegbestemd. In die zin is er een afname in verhard oppervlakte.</p>
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het afstromende hemelwater zal in het zand infiltreren. Afvalwater vanaf Kon-Tiki is, via een persleiding, aangesloten op het riool van de gemeente Veere. De gemeente Veere heeft aangegeven dat de capaciteit van het vrije val riool voldoende is voor de extra eenheden.</p>

<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p>De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.</p> <p>Bij het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden wordt een extra verdieping op de bestaande paviljoens gebouwd en blijft de footprint gelijk waardoor er geen gevolgen zijn voor waterkwantiteit omdat de ruimte voor afvoer en aanvoer van water gelijk blijft. Bovendien worden er tien strandhuizen ingeruild/verwijderd waardoor dit een positief effect heeft op de waterkwantiteit omdat er meer ruimte ontstaat voor de afvoer en aanvoer van water.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase worden naar verwachting geen uitlogende materialen gebruikt. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit te verwachten.</p> <p>Bij het aspect waterkwaliteit gaat het om de bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem/oppervlaktewaterlichaam Zeeuwse Kust. Voor de chemische kwaliteit van het watersysteem, worden deze getoetst in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). In dit geval niet van toepassing omdat de strandpaviljoens in het droge gedeelte van het watersysteem Zeeuwse Kust staat en de extra verdieping wordt in dit gedeelte gebouwd.</p> <p>Voor het bepalen van de effecten van de ingreep op de doelstellingen voor de ecologische waterkwaliteit wordt volgens de 'Beleidsregel toetsingskader waterkwaliteit maart 2022' een stapsgewijze beoordeling uitgevoerd. Deze KRW-toets bestaat uit een algemeen deel, lozingen en een deel 'fysieke ingrepen' in en rondom het Kader Richtlijn Water (KRW) oppervlaktewaterlichaam Zeeuwse Kust. Het hemelwater wordt in het zand geïnfiltreerd binnen het oppervlaktewaterlichaam Zeeuwse Kust. Dit mag omdat hemelwater als schoon water wordt beschouwd en heeft geen negatieve effecten op de waterkwaliteit. Het afvalwater is aangesloten op de gemeentelijke riolering en wordt dan via de RWZI van het Waterschap gezuiverd voordat het wordt geloosd in een oppervlaktewaterlichaam waardoor geen negatieve effecten zijn te verwachten voor de waterkwaliteit. Daarnaast dienen geen uitlogende materialen te worden gebruikt voor de bouw van de hotelkamers (verblijfsrecreatieve eenheden) waardoor er geen negatieve effecten ontstaan voor de waterkwaliteit van het watersysteem Zeeuwse Kust.</p>

<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	Met dit plan wijzigt de oppervlaktewaterkwaliteit niet.
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	Niet van toepassing.
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	Er is geen sprake van bodemdaling.
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	Er is geen sprake van natte natuur.
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	Niet van toepassing.
<i>Anderer belangen waterbeheer</i>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	Niet van toepassing.
<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</p> <p>*na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</p> <p>* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</p>	<p>Ja. De Galgeweg.</p> <p>Ja en nee. In het hoogseizoen niet doordat 10 seizoensgebonden strandhuizen worden wegbestemd. Buiten het hoogseizoen is er wel structureel extra verkeer.</p> <p>Parkeren op het parkeerterrein aan de Galgeweg (af aangrenzend terrein) en lopend via deze weg richting de strandopgang. Nee.</p> <p>Nee, parkeren gebeurt op het parkeerterrein aan de Galgeweg.</p> <p>Nee.</p>

Maatschappelijke functievervulling door een watersysteem/oppervlaktewaterlichaam

Bij het dit aspect gaat het om de verschillende gebruiksfuncties die van toepassing zijn voor het oppervlaktewaterlichaam Zeeuwse Kust en meer specifiek locatie Westduin.

Scheepvaart

De belangrijkste functie van het oppervlaktewaterlichaam Zeeuwse Kust is scheepvaart (zie onderstaande afbeelding). Gezien de locatie van het strandpaviljoen is niet te verwachten dat het bouwen van een extra verdieping hinder zal opleveren voor het vlot en veilig scheepvaartverkeer.



Afbeelding 9 | Uitsnede kaart functie scheepvaart (bron: Rijkswaterstaat)

Belangrijke voorwaarde is dat het te bouwen extra verdieping op het strandpaviljoen in geval van een calamiteit (storm) in kleine stukken opbreekt voor het geval dat brokstukken in het water terecht komen geen gevaar en belemmering vormen het scheepvaartverkeer.

Zwemwater

Gezien de locatie van het strandpaviljoen en de zwemwaterlocatie zullen de wijziging van het bestemmingsplan Westduin en het bouwen van de verblijfsrecreatieve eenheden boven op het strandpaviljoen geen negatieve effecten hebben voor de invulling van de functie zwemwater (zie kaart zwemwaterlocatie).

Waterrecreatie

Het oppervlaktewaterlichaam Zeeuwse Kust behoort tot het basisrecreatietoevervaartnet (BRTN-vaarwegen). De wijziging van het bestemmingsplan Westduin en de daaraan gekoppelde realisatie van de verblijfsrecreatieve eenheden zullen geen hinder veroorzaken voor de waterrecreanten.

Conclusie

Op basis van het bovstaande beschreven aspecten worden geen negatieve effecten verwacht voor het waterstaatkundig beheer door Rijkswaterstaat. Wanneer een strandpaviljoen een plan of voorstel heeft voor het realiseren van de verblijfsrecreatieve eenheden dan dient het strandpaviljoen ook in overleg te gaan met Rijkswaterstaat en Waterschap Scheldestromen om in een vroeg stadium verdere invulling te geven aan het plan of voorstel van het strandpaviljoen die moet voldoen aan de voorwaarden en aspecten van de Waterwet.

4.13 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die genoemd is in onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Een beoordeling of besluit is dan ook niet benodigd.

4.14 Conclusie

Omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Dit plan voorziet in het realiseren van 8 en 4 verblijfsrecreatieve eenheden. Dit betreft in beginsel geen aangewezen bouwplan zoals dat hierboven is benoemd. Het kostenverhaal wordt via de legesverordening geregeld en er wordt een (planschade)overeenkomst afgesloten, waarin onder andere de natuurverevening wordt geregeld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Voor het verkrijgen van een toekomstige omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Op 17 januari 2023 is Strandvereniging Westduin via de e-mail geïnformeerd over het planvoornemen. Op 24 januari 2023 heeft het bestuur van Strandvereniging Westduin een toelichting gestuurd aan de directe bureaus van de strandpaviljoens Piet-Hein en Kon-Tiki. Op 8 maart 2023 heeft het bestuur van de vereniging de gewenste ontwikkeling besproken tijdens de algemene ledenvergadering. Er is kennis genomen van gewenste ontwikkeling en heeft niet geleid tot opmerkingen.

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan het waterschap, de veiligheidsregio. Met de provincie en de Kustvisiepartners zijn de strandpaviljoens vaker besproken:

Provincie en Kustvisiepartners

De gemeente heeft een schriftelijke bestuurlijke uitspraak gevraagd van de provincie over het planvoornemen. Op 30 augustus 2022 heeft de provincie aangegeven dat de beoogde ontwikkeling, om in strandpaviljoen Kon-Tiki 4 extra verblijfseenheden toe te staan bovenop de 4 eenheden die al zijn toegestaan, passend is binnen de artikelen 2.10 en 2.12 van de omgevingsverordening. Deze ontwikkeling is in lijn met de in het Bestuurlijk Overleg (BO) Kustvisie van 30 november 2016 gemaakte afspraken en de uitgangspunten van het Kustpact en de Zeeuwse Kustvisie, inclusief de Notitie Ovegangsbeleid. Dit onder voorwaarde van het gelijktijdig schrappen van de mogelijkheid om 10 strandhuizen (strandslaaphuisjes) te realiseren op hetzelfde strand.

Het grootste deel van de Kustvisiepartners kan instemmen met de ontwikkeling. Een minderheid van de Kustvisiepartners, zijnde natuurorganisaties kunnen (principiële) niet instemmen met de ontwikkeling.

Waterschap

Het strand is op deze locatie gevoelig voor erosie. Op deze locatie wordt gemiddeld eens de 4 jaar een nieuwe laag zandlaag aangebracht. Dit is een buitendijks ondernemersrisico. Het waterschap is niet verantwoordelijk voor de aanpassingen die nodig (kunnen) zijn na of door uitblijven van deze zandsuppleties. De zandsuppleties worden uitgevoerd door Rijkswaterstaat. Paragraaf 4.12 Water is hierop aangevuld.

Veiligheidsregio Op 17 augustus 2023 heeft de Veiligheidsregio gereageerd. De Veiligheidsregio heeft de risicobronnen geïnventariseerd en komt overeen met paragraaf 4.5 Externe veiligheid. De Veiligheidsregio geeft aan dat in dit bestemmingsplan geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe

risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. De Veiligheidsregio geeft wel adviezen ter beperking van de risico's. Paragraaf 4.5 Externe veiligheid is hierop aangevuld.

Rijkswaterstaat

Op 30 augustus 2023 heeft Rijkswaterstaat gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Graag zien zij het beleidsdocument 'Toekomstvisie Vlissingen 2040' verwerkt worden. Verder is op basis van artikel 6.17 van de waterwet sprake van samenloop (twee bevoegde gezagen binnen het bestemmingsplangebied Westduin). Dit is af te leiden uit de kaarten "Waterstaatkundig beheergrenzen RWS" en "Legger Waterkeringen Waterschap Scheldestromen". Bij de waterwet wordt gekeken naar de aspecten; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en maatschappelijke functievervulling door een watersysteem/oppervlaktewaterlichaam. Paragraaf 4.12 Water is hierop aangevuld.

Er zijn in principe geen bezwaren om akkoord te gaan met de planwijziging bestemmingsplan Westduin omdat er geen negatieve effecten worden verwacht voor het waterstaatkundig beheer door Rijkswaterstaat voor de betreffende locaties van de strandpaviljoens Piet-Hein en Kon-Tiki te Westduin.

Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Vlissingen heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de periode 31 augustus tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Naast enkele vooroverlegreacties (zie hierboven) heeft ook de StrandVereniging Westduin gereageerd. Ze verzoeken om duidelijker in de toelichting op te nemen dat het gaat om planologische inruil van de strandhuizen. Daarnaast is het aantal dagcabines en strandhuizen abusievelijk verwisseld. Dit is gecorrigeerd. Verder is verzocht om de bouwregels voor strandhuizen en dagcabines aan te laten sluiten op de bouwvoorschriften vanuit de vereniging. Hier is deels gehoor aan gegeven. De gewenste diepte van 10 meter (in plaats van 9,8 meter) van de strandhuizen is overgenomen en de wijze van meten van de bouwhoogte van de dagcabines en strandhuizen volgens de wijze van meten voor een strandpaviljoen.

De gewenste aanpassing van de wandhoogte en nokhoogte wordt niet overgenomen, omdat dit een beperking van de bouwregel is en dezelfde bouwregeling ook geldt op het Nollestrand. Er is geen aanleiding de bouwregels voor het ene strand anders te formuleren dan op het andere strand. Daarnaast is bij de laatste wijziging van de Provinciale verordening juist een afwijkingmogelijkheid is opgenomen om 0,5 meter hoger te kunnen bouwen indien dit in het kader van energiezuinig bouwen is. Met het verlagen/inperken van de hoogte in het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van het verduurzamen van de strandhuizen beperkt.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl