

Middelburg

Uitbreiding hotel Van der Valk

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

0687.008628.90

projectleider:

ir. T.C.M.C. van Aalst

planstatus

datum:

10-02-2012

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing	3
1.2. Opzet ruimtelijke onderbouwing	3
2. Beschrijving locatie en project	5
2.1. Plangebied en directe omgeving	5
2.2. Beoogde ontwikkeling	6
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	10
4. Sectorale toetsen	13
4.1. Waterparagraaf	13
4.2. Archeologie	14
4.3. Ecologie	14
4.4. Bodemkwaliteit	15
4.5. Verkeer en parkeren	15
4.6. Luchtkwaliteit	16
4.7. Omliggende functies	16
4.8. Externe veiligheid	17
4.9. Leidingen en telecommunicatieverbindingen	17

1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing

Hotel Van der Valk Middelburg heeft sinds de opening te maken met een hoog bezettingspercentage in de huidige 121 kamers. Het bedrijf zoekt daarom naar mogelijkheden om de komende jaren een uitbreiding te realiseren. De uitbreiding richt zich op een toename van het aantal kamers (40 kamers) en uitbreiding van het programma met een wellnessvoorziening.

Deze uitbreiding vindt plaats aan de noordzijde van het huidige hotelgebouw. Hiervoor wordt ook een perceel aan de overzijde van de Paukenweg toegevoegd. Deze weg komt gedeeltelijk te vervallen. Dit zijn nu nog uitgeefbare gronden voor bedrijven. De gemeente Middelburg wenst medewerking aan dit initiatief te verlenen en heeft daarom een reserveringsovereenkomst gesloten met hotel Van der Valk.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is nodig omdat het huidige bestemmingsplan de uitbreiding van het hotelgedeelte op deze gronden niet toe staat. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan. Relevant is dat volgens het vigerende bestemmingsplan ook een wellnessvoorziening kan worden gevestigd.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van het hotel in het bestemmingsplan Mortiere gecombineerd met een wellnessvoorziening.

1.2. Aanpassingen naar aanleiding van inspraak- en overlegprocedure

Aangezien de uitbreiding nog niet op korte termijn uitgevoerd gaat worden, wordt er voor gekozen om de geplande uitbreiding als wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Hiermee kunnen de keuzes over de exacte invulling worden gemaakt op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij zal rekening worden gehouden met de meest optimale invulling voor zowel het hotel als de omgeving.

1.3. Opzet ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de locatie en het project opgenomen.
- Het beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod.
- Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van de verrichte onderzoeken.

2. Beschrijving locatie en project

5

2.1. Plangebied en directe omgeving

Het plangebied omvat de door het hotel beoogde uitbreidingslocatie in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Mortiere in Middelburg. Op figuur 2.1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1. Globale ligging hotel van der Valk en uitbreidingslocatie

Aan de westzijde van het plangebied ligt de woonwijk Mortiere, ten zuiden van het plangebied de golfbaan en de afrit van de A58. Oostelijk van het plangebied is het Zeeuws Evenementen Podium (ZEP) gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Paukenweg, zijn nog uitteefbare kavels voor nieuwe bedrijven beschikbaar.

In de huidige situatie staat het hotel op de zuidelijke kop van de rechthoekige verkaveling-structuur van het bedrijventerrein en ZEP. De hoogte is circa 20 meter, vier bouwlagen. De oriëntatie is op de A58 en op de noordzijde, de Paukenweg. Direct aansluitend aan het hotelgebouw ligt de parkeerplaats. De bevoorradingsroute loopt via de Paukenweg (in noordelijke richting).

Bij de bouw van het huidige hotel is zo veel mogelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Omdat toen uitgegaan werd van een "blanco" situatie waarbij nog geen bebouwing was gerealiseerd, was dat ook mogelijk.

2.2. Beoogde ontwikkeling

Hotel Van der Valk Middelburg heeft sinds de opening te maken met een hoog bezettingspercentage in de huidige 121 kamers. Het bedrijf zoekt daarom naar mogelijkheden om de komende jaren een uitbreiding te realiseren. De uitbreiding richt zich op een toename van het aantal kamers en de uitbreiding van functies. Het hotel wordt uitgebreid met circa 1.800 m² (40 kamers).

De uitbreiding is nodig omdat de bezettingsgraad van het huidig aantal kamers aan de maximale capaciteit zit. Daar waar hotels doorgaans op een bezettingsgraad van gemiddeld 65% zitten, ligt de bezettingsgraad van het Van der Valk Hotel Middelburg jaarrond op circa 85-90%.

Met de uitbreiding van het aantal hotelkamers voorziet de exploitant ook in de mogelijkheid om voor grotere bedrijven in accommodatie te voorzien en op die manier de klantenkring uit te breiden. Daarnaast biedt de uitbreiding van het aantal kamers een bredere basis voor het restaurant en de congresvoorzieningen in het huidige hotel.

Daarnaast is het de bedoeling aan het hotel een wellnessvoorziening toe te voegen om meer te kunnen richten op de luxe- en gezondheidsmarkt. Voor deze voorziening is circa 3.200 m² gepland. De wellness-faciliteiten zijn belangrijk voor de dagen dat het slecht weer is in het toeristisch seizoen en kunnen voor een hotel een seizoensverlenging betekenen.

Het hotel wil daarmee ook kunnen inspelen op de groeiende vraag naar arrangementen op het vlak van persoonlijke verzorging en gezondheid zonder een directe koppeling met een overnachting.

Daarnaast geven deze faciliteiten ook een gevoel van luxe voor de zakelijke klanten. De exacte invulling van de wellnessvoorzieningen is nog niet bekend, maar in ieder geval zal sprake zijn van een zwembad, fitnessvoorzieningen, sauna, massage, zonnebank en dergelijke. Een definitief besluit over de invulling van de wellnessvoorzieningen wordt genomen als duidelijk is wanneer het hotel daadwerkelijk gaat uitbreiden om zo te kunnen realiseren waar op dat moment in de markt vraag naar is. Binnen het landelijk opererend concern worden bestaande hotels omgebouwd en nieuwe hotels ingericht naar het concept van hotel plus wellness.

Onderbouwing behoefte vanuit bedrijf en markt

In december 2010 is, in opdracht van de provincie Zeeland, door Horwarth Consulting een rapport opgesteld over de behoefte aan hotelkamers in Zeeland. In dit rapport wordt onder andere de marktpotentie beoordeeld.

In dit onderzoek wordt aangetoond dat er in Zeeland tot en met 2015 sprake is van een marktruimte van 695 kamers. Dit resultaat is gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse groei in de vraag naar hotelkamers van 2,7%. Tot en met 2020 geeft het rapport aan dat er een marktruimte is van 1.213 kamers.

In het rapport wordt ook ingegaan op het soort hotels die kansen hebben in Zeeland. Deze kansen worden gekoppeld aan ontwikkelingen in de markt. Zo wordt onder andere gewezen op de ontwikkeling van vergrijzing. In het onderzoek wordt hieraan gekoppeld dat er meer vraag zal komen naar luxere hotels met wellnessvoorziening.

Ook de ontwikkeling dat er steeds minder vrije tijd zal zijn wordt genoemd. Als gevolg wordt aangegeven dat er meer vraag zal zijn naar congresshotels. Dit soort hotels biedt een mix van werk en vrije tijd, omdat congressen gecombineerd kunnen worden met ontspanningsmogelijkheden.

Hotel van der Valk sluit met de uitbreidingsplannen aan op deze beide ontwikkelingen. Ten eerste is het de wens meer kamers te realiseren, zodat ook voor grotere bedrijven in accommodatie voorzien kan worden. Ten tweede past het concept wellnesshotel in de ontwikkelingen in de markt.

Situering en bouwplan

Bij de bouw van het huidige hotel is zo veel mogelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Omdat toen uitgegaan werd van een "blanco" situatie waarbij nog geen bebouwing was gerealiseerd, was dit ook mogelijk. Met deze uitbreiding moet uitgegaan worden van de bestaande situatie. De huidige bouw, met de lobby aan de zijde van het ZEP, zorgt ervoor dat uitbreiding slechts aan één zijde mogelijk is.

Op dit moment is nog geen definitief bouwplan beschikbaar, omdat de uitbreiding pas over enkele jaren zijn beslag zal krijgen. Door de architect van het hotel is een schetsplan gepresenteerd die de maximale wensen van hotel weergeeft. Dat plan is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Het schetsplan gaat uit van een hoogte gelijk aan de hoogte van het bestaande gebouw. Door Hotel van der Valk is aangegeven dat bij de tekening van het definitieve bouwplan de bouwhoogte nauwkeurig bekeken zal worden. De kans bestaat dat de maximale bouwhoogte bijgesteld zal worden naar 4 bouwlagen, waardoor de uitbreiding een bouwlaag lager zal worden dan het bestaande gebouw.

Bij de nieuwbouw zal een binnentuin gerealiseerd worden. Het is de bedoeling de nieuwe kamers op deze binnentuin te richten. Dat betekent dat de nieuwe hotelkamers niet gericht zullen zijn op de woonwijk Mortiere.

Standpunt gemeente

Op 14 september 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders een positieve houding ten opzichte van dit bouwplan aangenomen. Het college heeft in deze vergadering besloten de geplande uitbreiding in principe planologisch mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan Mortiere dat in voorbereiding is. Daarnaast heeft het college besloten om met de ondernemer een overeenkomst te sluiten, waarin onder andere de vergoeding van de kosten die vanwege dit bouwplan worden gemaakt, zullen worden verrekend.

Aan de positieve houding van de gemeente zitten een aantal voorwaarden gekoppeld, om de privacy van omwonenden te waarborgen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- de ontsluiting voor bezoekers dient plaats te vinden aan de zijde van het ZEP;
- de ontsluiting voor leveranciers moet plaatsvinden via de bestaande route;
- parkeren dient opgelost te worden op het eigen terrein. Parkeren aan de voorzijde (zijde van de A58) van het bestaande hotel wordt niet toegestaan;
- tussen de ontwikkeling en de woonwijk moet een opgaand bomenscherm worden gerealiseerd als afscherming richting de wijk;
- de nieuwe hotelkamers mogen uitsluitend richting de binnentuin gerealiseerd worden. Aan de zijde van de woningen in Mortiere, moet een wandelgalerij of gang gerealiseerd worden.

Deze voorwaarden kunnen niet allemaal in het nieuwe bestemmingsplan voor Mortiere planologisch geregeld worden. De grond waar de uitbreiding gepland is, is in eigendom van de gemeente Middelburg. Tussen de gemeente en Hotel van der Valk is inmiddels een reserveringsovereenkomst gesloten, voor de reservering van 1,6 hectare grond aansluitend aan het huidige terrein van Hotel van der Valk.

Omdat de gemeente grondeigenaar is, bestaat de mogelijkheid om in de uiteindelijke grondovereenkomst die tussen beide partijen gesloten moet worden, bovenstaande voorwaarden privaatrechtelijk te regelen om op die manier te waarborgen dat ze worden nagekomen.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte 2004

Met betrekking tot het nationaal beleid is de Nota Ruimte van belang. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland; borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt de provincie verantwoordelijk gesteld voor de verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgaven in bestaand bebouwd gebied moeten in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen, gelijktijdig of in samenhang met de mogelijke ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties. Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Intensivering van kwaliteit is voor de uitbreidingsplannen van het hotel (kamers, wellness) een belangrijk aspect. Het project past in het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 wordt het provinciaal ruimtelijk beleid weergegeven. De hotelsector in Zeeland is ten opzichte van andere voorzieningen ondervertegenwoordigd en vergeleken met het landelijk gemiddelde bestaat het uit veel niet-geclassificeerde accommodaties. De hotelsector kan een bijdrage leveren aan seizoensverlenging en (jaarronde) werkgelegenheid. Daarom blijft het beleid er op gericht om ruimte te bieden voor hotels. Op de eerste plaats zijn er mogelijkheden in en aansluitend aan bebouwd gebied (zoals de bebouwde kom).

Gezien de marktanalyse moet het dan gaan om het luxere segment en moet sprake zijn van een locatie met uitstraling, op een kruising van landschapstypen en in de nabijheid van een aantrekkelijk kern en andere toeristische voorzieningen.

Deze ontwikkeling past goed in het provinciaal beleid, omdat het gaat om een hotel in het luxe segment die, aansluitend aan de bebouwde kom wordt gerealiseerd. De locatie, op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied, in de nabijheid van de aantrekkelijke kern Middelburg en bij andere toeristische voorzieningen (ZEP, Mini Mundi) past binnen de voorwaarden die in het provinciaal beleid worden genoemd.

3.3. Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas Middelburg

Het gemeentelijk beleid is opgenomen in de kwaliteitsatlas Middelburg die op 18 januari 2010 is vastgesteld.

De kwaliteitsatlas Middelburg beschrijft dat Middelburg een groot toeristisch potentieel heeft. Middelburg is dan ook het toeristisch hart van Walcheren. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dit potentieel in te vullen. Het doel is de zelfstandige aantrekkingskracht op de toerist en recreant te vergroten. De hotelsector krijgt de ruimte van de gemeente. Uitbreiding en verbetering van het bestaande hotelaanbod maakt Middelburg aantrekkelijker voor een korte stedentrip.

Bestemmingsplan Mortiere

Het hotel Van der Valk is op basis van een artikel 19 WRO-procedure gerealiseerd.

Voor de toe te voegen 'bedrijfspercelen' bevat het vigerende bestemmingsplan Mortiere het volgende toetsingskader.

- Wellnessvoorzieningen in de vorm van badhuizen, sauna-baden en sportscholen zijn toegestaan.
- De bouwhoogte van 12 meter kan via vrijstelling tot 15 meter worden verhoogd, voor zover dit gewenst is voor doelmatig en intensief ruimtegebruik, met behoud van parkeer- en ontsluitingsmogelijkheden. Tevens biedt de algemene vrijstellingsbevoegdheid ruimte voor 10% verhoging.

Toetsing

De uitbreidingsplannen zijn gepland op gronden die in het huidige bestemmingsplan zijn bestemd als "uit te werken gebied voor bedrijven in het groen" en "bedrijfsdoeleinden I en II".

De realisatie van een hotel (horecafunctie) is binnen beide bestemmingen niet toegestaan. De realisatie van de wellnessvoorzieningen past wel binnen de huidige bestemmingen. Binnen beide bestemmingen zijn bedrijven, voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de bedrijventabel in het bestemmingsplan, toegestaan. Wellnessvoorzieningen worden in deze tabel als een bedrijf van categorie 2 (badhuizen en saunabaden). Een zwembad wordt genoemd als bedrijf van categorie 3.1. Een wellnesscentrum is gelijk te stellen met deze soorten van bedrijf. Dit betekent dat het wellness-onderdeel in principe een soort bedrijf is dat binnen de regels van het bestemmingsplan past.

Op de huidige plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwd mag worden. Tussen het bouwvlak en de woonwijk is aangegeven dat een hoog bomenscherm gerealiseerd moet worden. Dit bomenscherm wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan Mortiere, zodat een afscherming tussen de bedrijven en de woonwijk gewaarborgd blijft.

De geplande bouwhoogte voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan. De nieuwbouw krijgt een hoogte van circa 17,5 meter. Binnen het gebied dat nu bestemd is voor 'uit te werken bedrijven in het groen' is in het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter opgenomen. Het college mag van deze hoogte afwijken met maximaal 3,5 meter, dus tot maximaal 17 meter.

Binnen het gebied dat nu bestemd is voor 'bedrijfsdoeleinden I en II' is op dit moment een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het college mag hiervan maximaal 3 meter, dus tot maximaal 15 meter, afwijken.

In het huidige bestemmingsplan wordt middels bouwvlakken aangegeven waar bebouwing is toegestaan. Van de bouwpercelen mag 50% bebouwd worden. Het college mag hiervan afwijken tot 60%. In de nieuwe situatie moet een fors deel van het bouwvlak vrij blijven van bebouwing om het parkeren op eigen terrein te realiseren. Dit betekent dat ook met de uitbreiding van het hotel een fors deel van het bouwvlak onbebouwd zal blijven.

Aangezien de uitbreiding nog niet op korte termijn uitgevoerd gaat worden, wordt er voor gekozen om de geplande uitbreiding als wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Hiermee kunnen de keuzes over de exacte invulling worden gemaakt op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij zal rekening worden gehouden met de meest optimale invulling voor zowel het hotel als de omgeving.

4.1. Waterparagraaf

Beleidskader

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf wordt voorgelegd aan de waterbeheerder in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Water in de Mortiere, van masterplan naar bestemmingsplan (Tauw, 1999)

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Mortiere is het watersysteem opnieuw bezien. Hierbij is geconstateerd dat het systeem voldoet aan de normen die het waterschap hieraan stelt.

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de watertoetscriteria of de beoogde uitbreiding strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

thema	beoogde functiewijziging
veiligheid (waterkering)	Niet van toepassing.
wateroverlast	Er is geen extra waterberging nodig, in het watersysteem van Mortiere is voldoende waterberging beschikbaar voor de beoogde uitbreiding.
riolering	Het hotel zal voor de afvoer van DWA aansluiten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.
watervoorziening	Niet van toepassing.
volksgezondheid	Niet van toepassing.
bodemdaling	Bodemdaling zal niet optreden. Er vindt ten behoeve van de vestiging van het bedrijf geen aanpassing van polderpeilen plaats.
grondwateroverlast	Niet van toepassing.
oppervlaktewaterkwaliteit	De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de functiewijziging niet nadelig beïnvloed. Regenwater afkomstig van terreinverhardingen en interne wegen wordt daarbij conform de uitgangspunten via de filtratievoorziening in de berm geleid.
grondwaterkwaliteit	Niet van toepassing.
verdroging/natte natuur	Het perceel grenst niet aan nat natuurgebied. Maatregelen zijn niet nodig.

onderhoud	De uitbreiding leidt niet tot veranderingen in de nabijheid van waterlopen.
-----------	---

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

4.2. Archeologie

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Mortiere is bezien waar archeologisch resten voorkomen. Deze locaties zijn opgenomen op de verbeelding. In het plangebied zijn geen archeologische resten aanwezig.

4.3. Ecologie

In deze ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is aangegeven waaraan de beoogde ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk en provincie.

Gebiedsbescherming

Regelgeving

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur is beschermd in het provinciale beleid.

Toetsing

In de directe omgeving zijn geen gebieden aanwezig of aangemeld die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998 of de ecologische hoofdstructuur.

Soortbescherming

Regelgeving

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Beschermde soorten

Het gebied vervult een functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol, huisspitsmuis en veldmuis). De huidige bebouwing van het hotel is ongeschikt als verblijfplaats voor veldmuizen (geen invliegopeningen waargenomen).

Beoordeling

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het project kunnen leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden. De beschermde natuurwaarden van het plangebied staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Er is geen ontheffing nodig voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten) daar er voor deze soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of geen broedvogels te verstoren.

Het toekomstig gebruik van het plangebied zal niet leiden tot verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving. In de huidige situatie wordt het gebied grotendeels al intensief gebruikt. Het noordelijk gelegen braakliggend terrein ligt tussen het bedrijventerrein en het huidige hotelcomplex en is daardoor geen geschikte gebied voor beschermde natuurwaarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden.

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

4.4. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Voor de omgeving van het projectgebied is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond plaatselijk slechts licht verhoogde gehalten barium, minerale olie en/of PAK aangetroffen zijn. Tevens is op één meetlocatie een sterk verhoogd gehalte arseen in het grondwater aangetroffen. Gezien de geologische geschiedenis van het gebied en het feit dat in de grond geen verhoogde gehalten aan arseen zijn aangetoond, wordt het gehalte als natuurlijke achtergrondconcentratie gezien. In de overige boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters boven de achtergrondwaarde aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde ontwikkeling. Aanvullend onderzoek was niet nodig.

Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde functie. De Wet bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting wordt ook in de nieuwe situatie benut. De gasten van het hotel zullen het hotel via de Paukenweg bereiken. De bevoorrading blijft plaatsvinden via de huidi-

ge achteringang. Zoals hiervoor genoemd worden deze beide zaken als inrichtingseis gesteld richting Van der Valk.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren zal een uitbreiding plaats moeten vinden van het huidige aantal parkeerplaatsen. De gemeente Middelburg hanteert bij nieuwe ontwikkelingen de parkeernormen zoals die worden genoemd in het "Geactualiseerd Parkeerbeleid" zoals dat op 26 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de extra hotelkamers geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per kamer. Bij een uitbreiding met 40 hotelkamers betekent dit een uitbreiding van 60 parkeerplaatsen.

Voor wellnessvoorzieningen wordt een norm gehanteerd van 50 parkeerplaatsen per 1.000 m² wellness. In dit geval wordt 3.000 m² aan wellnessvoorzieningen gepland. Dat betekent 150 extra parkeerplaatsen.

In totaal moeten dus 210 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaande parkeerterrein. De parkeerplaatsen komen daarmee grotendeels achter de uitbreiding te liggen, zodat de auto's voor de omwonenden nauwelijks zichtbaar zullen zijn.

4.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (Wlk) vormt geen belemmering voor voorliggend plan. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de in dit plan voorziene ontwikkelingen kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd, dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015 en 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt en kleinschalig en op basis van het NIBM-tool van het ministerie van VROM is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.

4.7. Omliggende functies

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van deze paragraaf.

Onderzoek

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit. Daarbij wordt getoetst aan de afstand voor een hotel van 10 meter en voor wellnessvoorzieningen van 30 meter ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Aan deze afstandsmaat wordt voldaan (35 tot 40 meter).

In het kader van het bestemmingsplan Mortiere uit 2003 is al rekening gehouden met richtafstanden ten opzichte van de naastgelegen woningen. De uitbreiding van het hotel komt niet dichterbij deze woningen.

Conclusie

De uitbreiding van het hotel en de wellnessvoorzieningen komen op voldoende afstand te staan van het woongebied.

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid is in paragraaf 3.5.6 van de toelichting opgenomen.

4.9. Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Het aspect leidingen en telecommunicatieverbindingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen (binnen 80 meter) en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig waarmee bestemmingsplanmatig rekening moet worden gehouden.

