

VLISSINGEN

bestemmingsplan

BOULEVARD

8e herziening

Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Vlissingen
van 26-3-1998 nr. 8-2

Mij bekend,
De secretaris van Vlissingen,
las

g e m e e n t e

Goedgekeurd

Ged. goedgekeurd

Goedk. onthouden

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 20-10-1998

nr. 989408/42 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

Gemeente Vlissingen

BESTEMMINGSPLAN BOULEVARD

8e planherziening

PROCEDURE

Plan nr.	007
Inspraak	16-5-1997 t/m 28-6-1997.
Behandeling Commissie R.O.V	13-11-1997.
publicatie ontwerp	19-11-1997
Ontwerp ter visie (art. 23 Wro)	20-11-1997 t/m 17-12-1997.
Commissie R.O.V.	12-3-1998
Besluit gemeenteraad	26-3-1998
publicatie vastgesteld plan	1-4-1998
ter visie legging	2-4-1998 t/m 29-4-1998.
Besluit Ged. Staten	
Inwerkingtreding	
Voorlopige voorziening Voorzitter Afd. Bestuursrechtspraak	
Beroep Afd. Bestuursrechtspraak	

SECTOR STADSONTWIKKELING

14 november 1997

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BOULEVARD, 8e planherziening

- I Inleiding
- II Onderzoek plangebied
 - 1. bestaande toestand.
 - 2. Wet geluidhinder
 - 3. zeewering
 - 4. windhinder
 - 5. bodem
 - 6. slagschaduw
 - 7. externe veiligheid
- III Planbeschrijving
 - 1. inleiding
 - 2. uitgangspunten en planbeschrijving
 - 3. juridische planvorm
 - 4. financiële uitvoerbaarheid.
 - 5. Overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening
 - 6. maatschappelijke uitvoerbaarheid.
- IV Voorschriften
 - 1. Beschrijving in Hoofdpijnen - aanvulling artikel 8C.

KAARTBIJLAGEN

- slagschaduwtekening.
- plankaart d.d. 12 november 1997.

TOELICHTING.

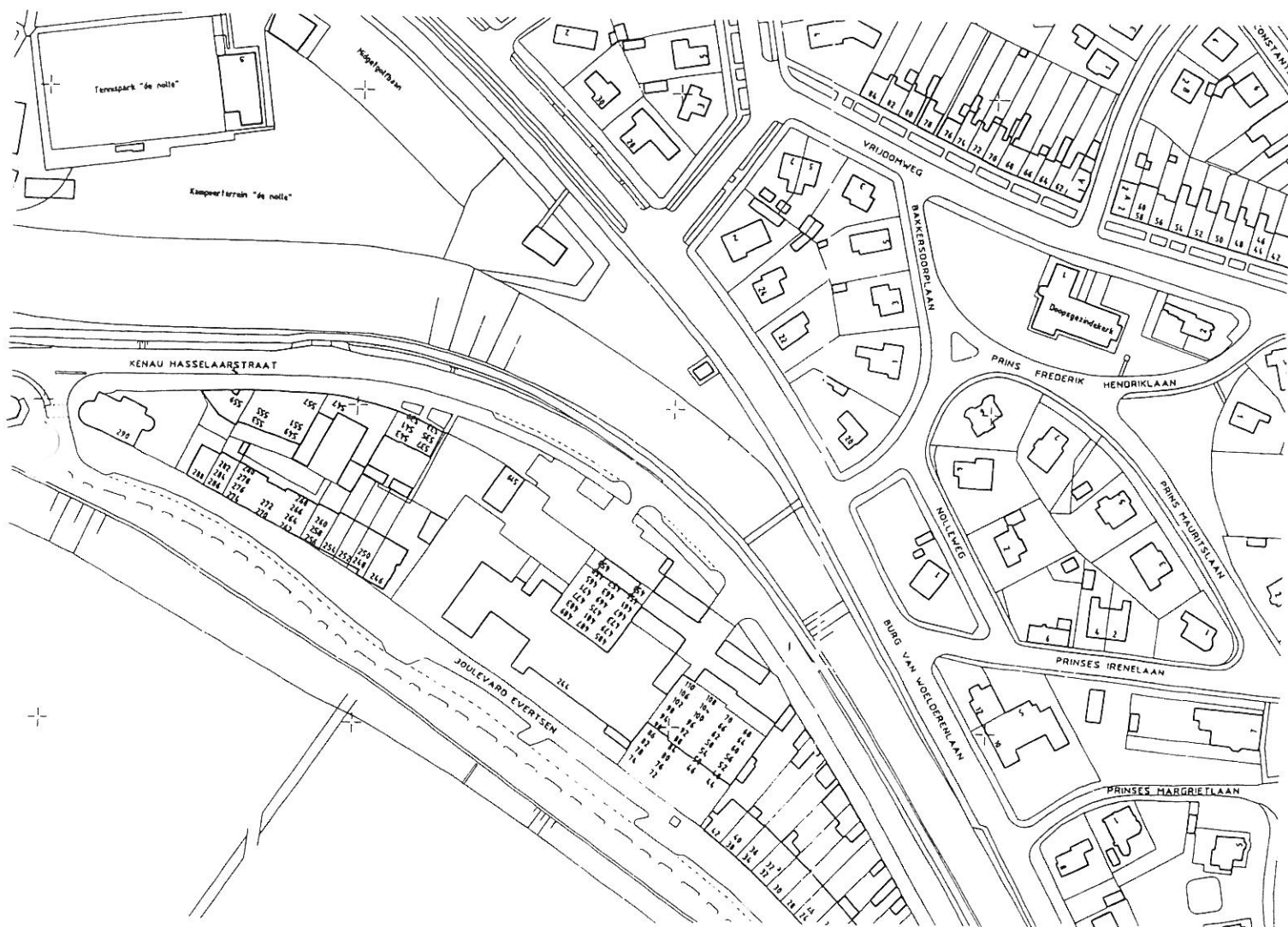
I. INLEIDING.

Deze gedeeltelijke herziening heeft betrekking op het bestaande Hotel Britannia - De Watertoren, Boulevard Evertsen 244 en het naastgelegen perceel met daarop gesitueerd een woning aan de Kenau Hasselaarstraat nr. 519.

Het plangebied wordt begrensd aan de noordzijde door het pand Boulevard Evertsen nr. 246 en Kenau Hasselaarstraat 533 tot en met 543; aan de zuidzijde door de woning Boulevard Evertsen 42 en het appartementencomplex nummers 44 t/m 110. Aan de oostzijde vormt de Kenau Hasselaarstraat de grens. De westzijde wordt begrensd door de Boulevard Evertsen (weggedeelte) en de Westerschelde.

Bij deze planherziening is van de gelegenheid gebruik gemaakt om een aantal kleine correcties aan te brengen. Deze hebben betrekking op bestemmingen in het licht van de eigendomssituatie rondom het bestaande Hotel Britannia - de Watertoren en de naastgelegen appartementencomplexen.

(tekening gedeelte huisnummerkaart Boulevard Evertsen e.o)



II. ONDERZOEK PLANGEBIED

1. Bestaande toestand

Hotel Britannia maakt onderdeel uit van een complex van nieuwere elementen, dat wordt ingeklemd tussen twee stroken met oudere bebouwing van 3 à 4 lagen. Het hotel en de appartementencomplexen zijn hoger en liggen terug in de rooilijn ten opzichte van de oudere bebouwing.

In de structuur van de boulevard is deze aaneengesloten bebouwing in een rooilijn zeer kenmerkend. Het "complex Britannia" wijkt hiervan af doordat het geheel terugliggend is gerealiseerd. Hiermee verbijzondert het complex zich van de overige boulevardbebouwing. Het complex is opgebouwd uit een sterk horizontale onderbouw van gedeeltelijk twee bouwlagen en een viertal vrij gesitueerde blokken. De architectuur van een drietal (woon)blokken is sterk horizontaal. Het vierde blok, dat tot het hotel behoort, heeft naast de horizontale banden ook een duidelijk aanwezige verticale verdeling, waardoor dit blok meer een rasterstructuur heeft.

Het hotel bestaat uit de horizontale onderbouw en het blok met rasterstructuur. In de afgelopen jaren zijn een aantal verbouwplannen gerealiseerd, welke in het bijzonder de karakteristieke onderbouw hebben aangetast. De oudere bebouwing, grenzend aan de huidige open ruimte naast het hotel, heeft een karakteristieke zijgevel.

2. Wet Geluidhinder

Het bouwperceel aan de Boulevard Bankert ligt ingeklemd tussen een tweetal wegen: de Kenau Hasselaarstraat en de Boulevard Bankert. Beide wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder gedezoneerd omdat deze wegen zijn aangewezen als 30-kilometer-zone.

Bovendien is een hotel (horecavoorziening) geen geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder.

De conclusie luidt dat er vanuit een oogpunt van geluidhinder geen belemmeringen zijn om de bestemmingen te realiseren.

3. Zeewering

De bouwpercelen zijn gelegen binnen het zeeweringsgebied. Een bouwvergunning ten behoeve van het bouwen op gronden binnen de bestemming zeeweringsgebied mag slechts worden verleend, indien door het dagelijks bestuur van het Waterschap De Zeeuwse Eilanden ontheffing is verleend van de verbodsbepaling voor het bouwen op de waterkeringen op grond van de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland. In het kader van het vooroverleg zijn door het Waterschap Zeeuwse Eilanden geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de voorgestane bouwbestemmingen.

4. Windhinder

Op basis van gegevens van het K.N.M.I. staat vast dat er in Vlissingen - gemeten over een periode van 20 jaar - gemiddeld per jaar slechts 210 uur sprake is van een windsnelheid van 17 meter/per seconde en 628 uur met 14 meter/per seconde.

Alhoewel er geen richtlijnen zijn voor zgn. windgevaar heeft T.N.O. op basis van windtunnelmetingen en de literatuur voorlopig afgeleid, dat de windsnelheidsgrens van 15 meter/per seconde bij bebouwing direct aan zee niet meer dan 25 dagen per jaar overschreden mag worden.

Op basis van deze voorlopige norm heeft T.N.O. onderzoek verricht naar de windhinderaspecten ter hoogte van de doorgang tussen de bestaande bebouwing en de geplande nieuwbouw van het hotel alsmede naar de windhinder in de directe omgeving.

Uit dit onderzoek blijkt dat de hiervoor bedoelde norm in de doorgang tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de bestaande bebouwing, met 1 dag wordt overschreden. Bij de ter hoogte van deze doorgang geprojecteerde ingang van het hotel worden dan ook ernstige windproblemen verwacht. Bij de uitwerking van het bouwplan zal nader bezien moeten worden hoe die negatieve effecten beperkt kunnen worden. Een eenvoudige en praktische oplossing is een extra entree te maken aan de achterzijde van het hotel, die gedurende de enkele stormdagen per jaar gebruikt kan worden.

De windhinder effecten in de Kenau Hasselaarstraat en op de Boulevard Evertsen zullen beperkt zijn.

De resultaten van het T.N.O. onderzoek vormen in totaliteit geen belemmering om de bestemmingen te realiseren.

5. Bodem

Voor de bouwlocatie Boulevard Evertsen 244 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie NVN 5740.

De conclusie uit dit rapport van 12 september 1997, kenmerk EZ855.553, is dat de bovengrond licht verontreinigd is met Pak en de ondergrond licht verontreinigd is met koper, zink en lood.

De eindconclusie van dit rapport is dat - gelet op de geringe overschrijdingen van de richtwaarden - er geen belemmeringen zijn om de bestemmingen te realiseren.

6. Slagschaduw

De huidige bestaande bebouwing met hoogtes van 25 en 30 meter veroorzaakt ook nu reeds slagschaduw.

Op kaartbijlage 1 is de slagschaduw voor de periode 21 maart - 23 september en 21 december en 21 juni als gevolg van de thans voorgestane planologisch mogelijke bouwhoogten, aangegeven.

In de vroege ochtenduren zal er voor een aantal panden aan de Bld. Evertsen 246 t/m 290 sprake zijn van een toename van schaduw in de op het noorden gesitueerde achtertuinen. Gedurende de avonduren zal de schaduw toenemen voor een deel van de woningen aan de K. Hasselaarstraat 451 t/m 489 (Schuttevaer). De woningen aan de Burg. van Woelderenlaan bevinden zich op meer dan 100 meter afstand. In de periode september tot en met maart zal er gelet op de lage zonnestand een toename zijn van slagschaduw.

Geconcludeerd kan worden dat de gevolgen van de voorgestane bouwhoogte beperkt zullen blijven. Vanwege het feit dat de toename van de slagschaduw zich voordoet op een beperkt deel van de dag zal de voorgestane nieuwe bouwbestemming geen onevenredige inbreuk maken op de belangen van derden.

7. externe-veiligheid:

Het externe-veiligheidsbeleid is niet vastgelegd in formele wetgeving maar in circulaire en Algemene Maatregelen van Bestuur.

Het externe-veiligheidsbeleid vormt onderdeel van het milieubeleid en is er op gericht een evenwicht te vinden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en functie zoals wonen en werken met het oogmerk de risico's voor de bevolking zo klein mogelijk te laten zijn.

De onderhavige bouwbestemmingen liggen op basis van de Risico-analyse Westerschelde buiten de grens van de individuele risicocontour (10^{-6}). Dit interim-beleid kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

III PLANBESCHRIJVING

1. Inleiding

Vernieuwing Hotel Britannia

De wens om tot uitbreiding en vernieuwing van Hotel Britannia te komen heeft geleid tot het formuleren van een aantal uitgangspunten, waaraan in elke geval voldaan moet worden, om:

- de huidige stedenbouwkundige structuur te versterken door een zorgvuldige inpassing in die structuur;
- recht te doen aan het toeristisch recreatieve profiel;
- de aanwezige relaties in het gebied te behouden;
- respecteren van de in de omgeving aanwezige karakteristieke bebouwing.

2. Uitgangspunten en planbeschrijving

Op de locatie van het huidige Hotel Britannia werd in 1886 het eerste badhotel in Vlissingen gebouwd. Het "Grand Hotel des Bains", later omgedoopt in Hotel Britannia ging bij de oorlogshandelingen van november 1944 geheel verloren. In de vijftiger jaren werd het huidige hotel gebouwd met 35 kamers, 3 zalen en een restaurant. In de zeventiger jaren tenslotte werd de directe omgeving van het hotel bebouwd met appartementen voor permanente bewoning. Het hotel maakt dan ook thans deel uit van een groter complex.

Het hotel beschikt over een ruime zaalcapaciteit. Echter, het aantal hotelkamers daarbij is onvoldoende. Ten behoeve van een continuering van de bedrijfsvoering van het hotel en ter versterking van het toeristisch-recreatieve profiel van de boulevard is er daarom een plan gemaakt om tot een substantiële uitbreiding van het aantal kamers en een hergroepering van de overige voorzieningen te komen.

Hierna zal eerst een beschrijving volgen van de omgeving van het hotel. Daarna zal op de plaats zelf worden ingezoomd, waarna een beschrijving van het plan wordt gegeven.

De Boulevard van Vlissingen

Ruimtelijk

De boulevard van Vlissingen vormt zowel de bescherming tegen als de verbinding met de Westerschelde. Deze boulevard is een zeer karakteristiek element in Vlissingen en is beeldbepalend voor de stad. Hij heeft een grote lengte en kent wisselende sferen en uitstraling. Oud en nieuw wisselen elkaar af terwijl vanuit verschillende zichthoeken een wisselend beeld ontstaat met verschillen in zowel architectuur als hoogte. Deze afwisseling bepaalt in hoge mate de kwaliteit en het bijzondere karakter van de boulevard van Vlissingen.

De boulevards kunnen, gegeven de alom aanwezige ruimte, een hogere bebouwing met name uit stedenbouwkundig oogpunt zeker verdragen. De Boulevard

Evertsen is daarbij de laatste in de reeks boulevards, waarbij de andere twee boulevards in sfeer ook bepaald worden door de achterliggende gebieden, de Spuikom en de Binnenstad.

Functioneel

De boulevard kent een invulling die vooral is gericht op de woonfuncties en de toeristisch-recreatieve functie. Deze laatste zijn zowel functies in de dagrecreatieve sfeer als op het gebied van de verblijfsrecreatie (hotels e.d.). Het beleid is er ook op gericht te komen tot een versterking van dit toeristisch-recreatieve profiel. Verbreding van het aanbod, verhoging van de kwaliteit en verlenging van het seizoen zijn daarbij de uitgangspunten.

Toeristisch-recreatief beleid

Bij de toetsing van het plan voor de uitbreiding van Hotel Britannia heeft het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot de toeristische en recreatieve ontwikkelingen een rol gespeeld. Dit beleid is neergelegd in de Nota Toeristisch beleid 1985-1990, de Nota Recreantenbeleid alsmede het Meerjarenprogramma Openluchtrecreatie en Toerisme 1986-1990. Op provinciaal niveau is het beleidsplan voor toerisme en recreatie vastgesteld en zijn de boulevards van Vlissingen als speerpunt aangemerkt.

Ook is een herwaardering en een groeiende belangstelling van Vlissingen als woon- en recreatiestad waarneembaar. De verdere toeristische ontwikkelingen moeten functioneel aansluiten bij de afgeronde restauratieprojecten van de havens van Vlissingen, de upgradering van het kernwinkelgebied en het toeristisch-recreatieve zwaartepunt in het Arsenaalcomplex.

Als sluitstuk kan vervolgens beschouwd worden de ontwikkeling van het Spuikomgebied, welk gebied met name de ruimtelijke relatie tot stand moet brengen tussen de Boulevards Bankert en Evertsen en de Binnenstad.

Dit beleid kan versterkt worden door middel van kwalitatieve verbetering in de toeristisch/recreatieve sfeer. Uitbreiding van het aantal hotelkamers, gericht op nieuwe marktsegmenten zoals het congresterisme, verhoging van de kwaliteit en, door de doelgroepkeuze, een aantrekking van gebruikers buiten het seizoen, ondersteunen dit beleid in belangrijke mate. De plannen van de eigenaar van Hotel Britannia passen hier in.

Stedenbouwkundige aspecten

Rekening houdend met deze uitgangspunten is een plan opgesteld dat als volgt kan worden omschreven. De nieuw toe te voegen bebouwing vormt een geïntegreerd onderdeel van het "complex Britannia". Dit is bereikt door een situering, terugliggend ten opzichte van de rooilijn ten aanzien van de rest van de boulevard en door het als een bijzonder element over de bestaande bebouwing heen te schuiven. De nieuwbouw ligt terug ten opzichte van de bestaande bebouwing, waarmee de zichtbaarheid van het naastliggende karakteristieke gebouw wordt vergroot. In vervolg daarop is de verbinding met de Kenau Haselaarstraat in stand gehouden, door middel van een overbouw met kolommen

over twee lagen. Hiermee is tevens een relatie gelegd tussen de parkeerplaatsen achter het hotel en de entree aan de voorzijde. De aanwezige hoogteverschillen zijn in het ontwerp geïntegreerd. Het plan gaat uit van een symmetrische bouw-massa die op de hogere verdiepingen getrapt verjongt. De voorgestane nieuwe bebouwing bedraagt 18 lagen (16 verdiepingen en een begane grond met een hoogte van 2 lagen). In de voorschriften behorende bij deze herziening van het bestemmingsplan zijn in de Beschrijving in hoofdlijnen de stedenbouwkundige en architeconische aspecten vastgelegd.

In het kader van herstructurering van het hele complex is voor de bestaande be-bouwing een vernieuwingsplan opgesteld. Hierin wordt uitgegaan van het her-stellen van de horizontaal gelede onderbouw. Daarbij wordt een duidelijke bege-leiding gemaakt van de pleinruimte tussen de bestaande villa en het hotelcom-plex door een ovale kop te maken aan de bestaande zaal. De bestaande functies op de begane grond zijn gehergroepeerd, waarmee tevens de relatie van de on-derbouw met het voorgebied (de boulevard) is versterkt.

3. Juridische planvorm

Het ingediende schetsplan voor de uitbreiding van het hotel Britannia voldoet, zowel qua bestemming als de maximaal toegestane bouwhoogte, niet aan het geldende bestemmingsplan.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Boulevard gelden namelijk voor de strook grond gelegen tussen het hotel Britannia en Bld. Evertsen 246 de bestemmingen "tuin" en "woondoeleinden - vrijstaand" met een goothoogte van 3 meter. Het bestaande hotel heeft de bestemming "horecavestiging" met goothoogten van respectievelijk 5, 8 en 25 meter.

In deze 8e herziening wordt de systematiek van het geldende bestemmingsplan voortgezet. Een gedeelte van de plankaart en de voorschriften worden aangepast. In de beschrijving in hoofdlijnen van Hoofdstuk I is een nieuw artikellid toegevoegd waarin de gewenste beeldkwaliteit is vastgelegd.

Op de plankaart zijn tevens een aantal correcties tussen de bestemming "woon-doeleinden" en "horeca" aangebracht, gerelateerd aan de feitelijke eigendoms-en gebruikssituatie. Zo is de bestemming "horecadoeleinden" op het perceel voor het appartementencomplex Boulevard Evertsen 44 tot en met 110 gewijzigd in de bestemming "tuin".

4. Financiële uitvoerbaarheid

Bij brief d.d. 27 augustus 1997, nummer 7814 heeft Grand Hotel Britannia een financiële onderbouwing verstrekt van de ontwikkelingskosten, de stichtingskosten en een prognose van de exploitatie van het nieuwe hotel.

Op basis van deze gegevens hebben wij geen reden om twijfelen aan de financiële haalbaarheid.

Voor de gemeente Vlissingen zijn aan dit plan geen financiële consequenties verbonden.

5. Overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening

In het kader van het vooroverleg worden de volgende instanties geraadpleegd:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden
3. Directie Zeeland Rijkswaterstaat
4. N.V. Delta Nutsbedrijven

De P.P.C. heeft medegedeeld dat de voorgestane herziening van het bestemmingsplan past binnen het Provinciale beleid, zoals dat is neergelegd in het Streekplan Zeeland. De overige opmerkingen over de windhinder en de externe veiligheid zijn in de plantoelichting verwerkt.

Met de opmerking van de Directie Zeeland, inzake de toetsing van de waterstaatsbelangen, wordt rekening gehouden in het kader van de bouwplanprocedure.

De overige instanties hebben geen opmerkingen gemaakt.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingaande 16 mei 1997 is het voorontwerp onderwerp van een inspraakprocedure. Hierna zijn de planologisch relevante inspraakreacties vermeld en van commentaar voorzien.

Gelet op de aard en inhoud van de ingekomen reacties is een aanpassing van de thans voorgestane bestemmingen en bouwhoogte niet noodzakelijk. De Commissie Ruimtelijke en verkeer heeft op 13 november 1997 ingestemd met het commentaar op de inspraakreacties.

- inspraakverantwoording:

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke ordening worden de ingezetenen van de gemeente betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Op 15 mei 1997 is het voorontwerp van het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening ter kennis gebracht van de vaste commissie van advies voor de Ruimtelijke ordening.

Ingaande 16 mei (tot 28 juni 1997) is het voorontwerp van het bestemmingsplan onderwerp geweest van een inspraakprocedure.

Binnen deze termijn zijn bij ons college 42 reacties gekomen.

De insprekers zijn woonachtig in de directe omgeving van het gebied waar de planherziening op van toepassing is.

Globale indeling herkomst inspraakreacties:	aantal
Boulevard Evertsen (appartementencomplex 44 t/m 110 - Bestevaer). (positieve reacties)	2
Kenau Hasselaarstraat (appartementencomplex 451 t/m 489 - Schuttevaer).	11
Boulevard Evertsen - noordelijk gedeelte	6
Kenau Hasselaarstraat - noordelijke gedeelte	5
Burg. van Woelderenaan en omgeving	18
TOTAAL	42

De ingediende reacties hebben betrekking op de volgende aspecten:

1. het plan is in strijd met de privaatrechtelijke overeenkomst (1977) waarbij een erfdienstbaarheid van licht en uitzicht is gevestigd. Deze erfdienstbaarheid is tevens opgenomen in de diverse splitsingsaktes van de verschillende eigenaren van de appartementen;
2. de voorgestane hoogbouw zal onevenredige windhinder veroorzaken;
3. de voorgestane hoogbouw zal onevenredige slagschaduw veroorzaken; minder zonlicht in de tuinen ten noorden van het hotel en op de balkons van de appartementen ten zuiden van het hotel.
4. het bouwplan past esthetisch niet binnen de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Boulevard Evertsen;
5. de voorgestane hoogbouw zal de privacy (inkijk) aantasten met name van de woningen ten noorden van het hotel Britannia en in het appartementencomplex Schuttevaer vanwege de mogelijkheid balkons te bouwen.
6. het toekomstige parkeerterrein zal geluidoverlast veroorzaken en meer verkeersbewegingen;
7. bezwaar tegen verkoop van de hotelkamers tijdens de inspraakprocedure;
8. een financieel haalbaarheidsonderzoek ontbreekt;
9. vooraankondiging planschade claim/waardevermindering van de bestaande woningen;
- 10 twee positieve reactie; geen bezwaar tegen hoogbouw en uitbreiding toeristisch recreatieve functies.

Ten aanzien van deze reacties wordt - voorzover relevant in het kader van de planologische afwegingen - het volgende opgemerkt:

ad 1: bestaande erfdienstbaarheid:

- achtergrond:

In verband met de bouw, medio 1977, van de 2 appartementen-complexen met een maximale hoogte van respectievelijk 25 en 30 meter is een erfdienstbaarheid gevestigd tussen Intervam en Grand hotel Britannia.

Het betreft een erfdienstbaarheid van licht en uitzicht.

Notariskantoor Schaap & Partners te Rotterdam is gevraagd op welke wijze deze erfdienstbaarheid moet worden uitgelegd in het licht van de voorgestane bouwbestemmingen.

De notaris komt tot de conclusie dat, in afwijking van het verbod zoals dat is verwoord in artikel 5:50, lid 1, juncto artikel 5:51 van het Burgerlijk Wetboek, het de bewoners van het appartementengebouw Schuttevaer door de vestiging van de erfdienstbaarheid, is toegestaan om een venster te hebben, dat uitzicht biedt op het erf behorende bij hotel Britannia.

Het gaat dan ook niet om "uitzicht" in de zin van "panorama", bijvoorbeeld over zee of over Walcheren, maar om uitzicht in de zin van een venster met helder glas waardoor uitzicht mogelijk is over het naburige erf.

Het appartementencomplex Schuttevaer grenst onmiddellijk aan het perceel dat eigendom is van Hotel Britannia Watertoren B.V. en waarop het hotel is gebouwd.

Om ervoor te zorgen dat er dus toch een venster met helder glas kon worden aangebracht in het complex Schuttevaer, is de onderhavige erfdienstbaarheid van licht en uitzicht gevestigd, aldus de notaris.

In het kader van de beginselen van behoorlijk bestuur hebben wij over deze kwestie een second-opinion gevraagd aan het advocatenkantoor Adriaanse & van der Weel te Middelburg. Laatstgenoemde komt tot hetzelfde eindoordeel als het notariskantoor. De advocaat van de vertegenwoordigers van het complex Schuttevaar deelt deze standpunten niet.

In het kader van de procedure van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening is slechts relevant of de opgenomen bestemmingen en maximale bouwmogelijkheden een onaanvaardbare inbreuk maken op de gevestigde erfdiensbaarheid.

Op basis van de hiervoor bedoelde adviezen kan gesteld worden dat de bestaande erfdiensbaarheid het realiseren van de bestemmingen binnen de planperiode, niet in de weg staat.

ad 2: windhinder:

De windhinderaspecten kunnen gesplitst worden in 1) windhinder bij de doorgang tussen het hotel en de bestaande bebouwing en de nieuwe entree en 2) de windhinder in de directe omgeving.

Op basis van het hierover door T.N.O. uitgebrachte advies kan geconcludeerd worden dat er bij de afgifte van de bouwvergunning nadrukkelijk aandacht moet worden besteed aan de veiligheid van bezoekers ter hoogte van de entree van het hotel.

T.N.O. adviseert om de ingang van het hotel te verplaatsen.

In planologische zin heeft dit echter geen betekenis.

Ten aanzien van de windhinder in de directe omgeving concludeert T.N.O. allereerst dat er géén richtlijnen zijn voor zgn. windgevaar. Op basis van windtunnelmetingen en de literatuur is voorlopig afgeleid dat de windsnelheidsgrens van 15 meter/per seconde bij bebouwing direct aan zee niet meer dan 25 dagen per jaar overschreden mag worden.

Op basis van deze voorlopige norm heeft T.N.O. de effecten van de geplande bestemmingen op basis van het thans bekende schetsplan berekend.

Op basis van die berekening blijkt op slechts 1 meetpunt de hiervoor bedoelde voorlopige norm met 1 dag wordt overschreden. Dit is het punt ter hoogte van de geprojecteerde ingang van het nieuwe hotelcomplex.

In de K. Hasselaarstraat en bij de bestaande bebouwing aan de boulevard zullen de effecten op het windklimaat beperkt zijn.

De woningen aan de Burgemeester van Woelderenaan e.o. liggen op meer dan 100 meter afstand van de geplande bebouwing. Op basis van bebouwing in de 1e fase van de Boulevard Bankert, met een vergelijkbare hoogte van 50 meter heeft T.N.O. op 28.8.1992 geconcludeerd dat de verhoging van de windturbulentie buiten een straal van 100 meter, beperkt zal blijven tot 2% . Dit is alleszins acceptabel. Gelet op deze vergelijkbare situatie en het feit dat de woningen in de Burg. van Woelderenaan op meer dan 100 meter afstand liggen, achten wij een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van gegevens van het K.N.M.I. blijkt dat er in Vlissingen - gemeten over een periode van 20 jaar - gemiddeld per jaar slechts 210 uur sprake is van een windsnelheid van 17 meter/per seconde en 628 uur van 14 meter per seconde.

In het licht van het vorenstaande zijn wij mening dat op basis van de huidige onderzoeken en gegevens voldoende inzichtelijk is dat de bestemmingen gerealiseerd kunnen worden zonder dat er een onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt op het bestaande woongenot in de directe omgeving. Voorzover insprekers het tegendeel van mening zijn kan een beroep worden gedaan op planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ad 3: slagschaduw:

De effecten van de geprojecteerde bestemmingen met een hoogte van 52 meter zijn onderzocht en weergegeven op de slagschaduwtekening behorende bij het bestemmingsplan.

De slagschaduw is met name van toepassing op het gebied ten noorden van het hotel.

In de vroege ochtenduren zal er voor een aantal panden van de Bld. Evertsen 246 t/m 290 sprake zijn van een toename van schaduw in de op het noorden gesitueerde achtertuinen. Dit geldt ook voor de panden K. Hasselaarstraat 533 t/m 559. Gedurende de avonduren zal de schaduw enigszins toenemen voor een deel van de woningen K. Hasselaarstraat 451 t/m 489 (Schuttevaer).

De woningen gelegen aan de Burg. van Woelderenlaan bevinden zich op een afstand van minimaal 100 meter van de geplande nieuwbouw. In de periode september tot en met maart, met een lage zonnestand, zal er in dit gebied een toename van slagschaduw zijn.

Gelet op het feit dat de slagschaduw zich slechts voordoet op een beperkt deel van de dag (in de avond- en ochtenduren) kan niet gesteld worden dat er sprake is van een onevenredige inbreuk op de belangen van derden door de voorgenomen bestemmingen.

ad 4: esthetische aspecten schetsplan:

Dit aspect heeft betrekking op de fase van het bouwplan en niet op de thans aan de orde zijnde bestemmingsplanprocedure en dient dan ook buiten beschouwing te worden gelaten.

Overigens wordt opgemerkt dat de te zijner tijd in te dienen bouwaanvraag overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De bouwhoogte hebben wij in het bestemmingsplan gedifferentieerd van minimaal 36 meter tot - trapsgewijs oplopend - 52 meter.

Wij vinden deze trapsgewijze opbouw van bouwhoogtes, mede gelet op de direct omringende bouwhoogten van 25, 30 en 22 meter, uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

ad 5: aantasting privacy en inkijk.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een hotelcomplex aanwezig van 25 meter hoogte (vrijstelling mogelijk tot 28,75 meter).

Tot deze hoogte mogen thans ook ramen worden aangebracht in het bestaande hotelcomplex waardoor er inkijk is of kan zijn in de tuinen en balkons van de woningen Bld. Evertsen 246 t/m 290 alsmede K. Hasselaarstraat 533 t/m 555.

De geplande nieuwbouw komt evenwel c.a. 15 meter dicht naar deze woningen toe en wordt hoger waardoor er kans is op een vergroting van de inkijk in de tuinen.

Om deels aan dit bezwaar tegemoet te komen zal de kopgevel uitgevoerd worden met ondoorzichtig glas.

Anderzijds zijn in het thans bekende schetsontwerp aan de zijde van de K. Hasselaarstraat grotendeels de gangpartijen van het hotel gepland (dus geen hotelkamers).

Aan de zijde van de Boulevard wordt de rooilijn van het bestaande hotelcomplex, met een bouwhoogte van 25 meter, circa 2, 5 meter in de richting van de zee opgeschoven.

De zichtlijnen in zijwaartse richting van de appartementen K. Hasselaarstraat 451 t/m 489, worden hierdoor in zeer beperkte mate beïnvloed en die in voorwaartse richting in het geheel niet.

Slechts vanaf de balkons van de geprojecteerde nieuwbouw direct grenzend aan "Schuttevaer" zou in beperkte mate uitzicht mogelijk zijn op die bestaande appartementen.

De opdrachtgever heeft reeds te kennen gegeven dat in het kader van de bouwvergunningprocedure de balkons van de hotelkamers 45 graden afgeschuind kunnen worden, waardoor uitzicht op de bestaande appartementen wordt voorkomen. In de nieuwbouw van het hotel zijn - in tegenstelling tot de huidige bestaande hotelbebouwing - geen zijramen gepland.

Op het punt van de privacy wordt de situatie aan de zeezijde o.i. verbeterd.

Aan de achterzijde van "Schuttevaer" bevinden zich kleine zijramen in de woonkamer en slaapkamer. Het uitzicht vanuit deze ramen wordt door de geplande nieuwbouw beïnvloed door de liftschacht. Van privacyverlies aan deze zijde is geen sprake.

Wij zijn van mening dat de belangen van derden, mede gelet op de bestaande mogelijkheden van inblik, niet onevenredig worden geschaad op grond waarvan een aanpassing van de bestemmingen noodzakelijk zou zijn.

ad 6: parkeerterrein - verkeersbewegingen/stankoverlast etc.

De toekomstige inrichting van de gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden" zal in overleg moeten te geschieden tussen de twee private eigenaren. Privaatrechtelijk zullen er afspraken moeten worden gemaakt over het toekomstige gebruik van het parkeerterrein en het laden en lossen van goederen ten behoeve van het hotel. Tussen het parkeerterrein op straatniveau en de aangrenzende tuinen zullen tuinmuren worden geplaatst met afsluitbare tuindeuren. Deze privaatrechtelijke aspecten vormen geen belemmering om de bestemmingen te realiseren temeer nu op een groot deel van het achterliggende terrein, op grond van het geldende bestemmingsplan, reeds de bestemming "verkeer" geldt.

ad 7: verkoop hotelkamers tijdens de inspraakprocedure:

Deze handeling is volledig voor risico van de eigenaar van hotel Britannia.

Dit aspect heeft overigens geen enkele invloed op de belangen van derden noch op de door ons te maken afwegingen en te nemen beslissing.

ad 8: ontbreken van een financieel haalbaarheidsonderzoek.

Een financiële onderbouwing van het plan is inmiddels opgenomen in de plantoelichting. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

ad 9: vooraankondiging (plan)schade:

Een aantal eigenaren kondigen aan planschade te zullen claimen bij de gemeenteraad.

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opent die mogelijkheid om schade te claimen die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste dient te blijven van de eigenaren van de in waarde dalende objecten.

Met name de aspecten als verlies aan uitzicht, privacy, meer inblik en toename van slagschaduw kunnen in het kader van een dergelijke procedure nadrukkelijk worden afgewogen in het licht van de gewijzigde planologische regimes.

In het kader van de planologische afwegingen kunnen wij echter vooralsnog niet anders concluderen, mede op basis van de ingediende inspraakreacties, dat de belangen van derden niet op een onevenredige wijze worden geschaad. Van een beïnvloeding van de bestaande privacy, inblik en schaduwwerking is voor een aantal panden in beperkte mate sprake maar die is niet zodanig dat dit zou moeten leiden tot een wijziging van de stedenbouwkundige inzichten en wijziging van de thans voorgestane bouwbestemmingen. Voorafgaande aan de uitvoering van het bouwplan zal de op dat moment aanwezige bouwkundige staat van de belendende woningen worden opgenomen, zodat hiermede ten aanzien van de verzekering tegen eventuele schade door heiwerkzaamheden rekening kan worden gehouden.

CONCLUSIE:

In het kader van de afweging van algemene en bijzondere belangen kunnen wij niet anders concluderen dan dat de uitbreiding en opwaardering van het hotel Britannia in het licht van het toeristisch en economisch beleid van de gemeente Vlissingen een versterking kan betekenen voor het toeristisch-recreatieve profiel gericht op een verbreding van het aanbod en verhoging van de kwaliteit en verlenging van het toeristenseizoen. Uit stedenbouwkundig oogpunt achten wij de voorgestane bouwhoogte en bouwmassa op de boulevards van Vlissingen - mede gelet op de omringende bebouwing aanvaardbaar. Door de ten uitvoerlegging van de voorgestane bestemmingen en bouwhoogten worden de belangen van derden - zoals hierboven weergegeven - niet op een onevenredige wijze geschaad. In het licht van de aard van de ingekomen inspraakreacties achten wij een aanpassing van de bestemmingen en bouwhoogten dan ook niet noodzakelijk. De Commissie Ruimtelijke Ordening heeft - in vergadering bijeen op 13 november 1997 - met deze conclusies ingestemd.

BOULEVARD, 1^e HERZIENING



gemeente II-3

gemeente : VLISSINGEN
bestemmingsplan: Boulevard
nummer : 713.5223
bureau : Middelburg
opdrachtleider : Ir. C. Paans

procedure

plan nr	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
5223	sept. 1977	30-6-1978 (gewijzigd)	26-6-79 GS 1343/325 : goedg. met uitz. van a. rood omlijnd ged.; b. artt. 1-11, 1-12, 14-3d en 21.	--
5223-1H	mei 1981			

Goedgekeurd

Ged. goedgekeurd

~~Goedk. onthouden~~

bij beschikking van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 14-6-1983

nr. 1503 / 323, 4e afd. r.o.

De Griffier der Staten

Behoort bij het besluit van de

raad der gemeente Vlissingen

van 30-10-81 nr. II-4

Mij bekend,

De secretaris van Vlissingen,

bevestiging is onthouden aan

in deel

kele delen

in deel

kele delen

als in rood aangegeven, t.w.

titel 8, lid 2 en

titel 21

TOELICHTING op de 1e planverandering
van het bestemmingsplan Boulevard - gemeente Vlissingen
(herziening)

Het doel van deze planverandering is het opnieuw completeren van het plan Boulevard, waaraan door Gedeputeerde Staten bij hun besluit van 26 juni 1979 voor een deel goedkeuring werd onthouden:

- aan het zgn. zeeweringsgebied omdat men daarvoor een meer duidelijke regeling noodzakelijk achtte;
- aan artikel 14 lid 3d omdat het daar genoemde percentage van 100 te hoog geacht werd;
- aan artikel 21 (en in samenhang daarmee aan artikel 1 lid 11 en lid 12) omdat het de mogelijkheid opende voor ongewenste bebouwing.

Voorts werd nog geattendeerd op een abusievelijk weggevalen tweede lid van artikel 8.

Hoewel ook nog andere elementen in het plan om een herziening vragen leek de duidelijkheid gediend te zijn met een eerste planverandering, die zich uitsluitend richt op het completeren van het oorspronkelijke plan. Over de gekozen oplossingen kan nog het volgende worden toegelicht.

Zeeweringsgebied

Een bestemming waterstaatswerken bleek bij nader inzien niet wenselijk te zijn omdat deze bestemming wordt gehanteerd als er geen sprake is van een daar doorheen lopend ander gebruik (zie bestemming WW op de gronden zee- waarts van de Boulevard). Er is daarom gekozen voor een bestemming "zeeweringsgebied", op de kaart gevisualiseerd door een raster.

De oorspronkelijke bestemmingen - onder aanpassing van de hoogte van het Strandhotel - zijn opnieuw gelegd "onder" dit raster. Deze bestemmingen kunnen namelijk niet worden gemist omdat anders de basis ontbreekt voor het verlenen van bouwvergunningen voor de - bestaande en toekomstige - boulevardbebouwing.

De bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van deze zgn. dubbele bestemmingen vloeien dus voort uit een optelling van mogelijkheden:

- voor de bestemming zeeweringsgebied "andere bouwwerken" ten behoeve van de zeewering;
- voor bv. de bestemming woondoeleinden zowel gebouwen als andere bouwwerken ten behoeve van die bestemming.

Tussen deze mogelijkheden is echter een zodanige koppeling gelegd, dat een bouwvergunning binnen het zeeweringsgebied slechts mag worden verstrekt na een verklaring van Gedeputeerde Staten, dat zij daartegen uit een oogpunt van waterstaatsbelangen geen bezwaar hebben. Op deze wijze is een "dubbele" veiligheid ingebouwd:

- er is een weigeringsgrond aanwezig als een bouwvergunning wordt gevraagd;
- op basis van het reglement van politie, dat naast het bestemmingsplan uiteraard onverkort van kracht blijft, mag van een bouwvergunning slechts gebruik gemaakt worden als van Gedeputeerde Staten een vrijstelling verkregen wordt van de verbodsbepalingen van dat reglement.

Voor de goede orde zij opgemerkt, dat de bestemming zeeweringsgebied slechts gelegd is op het gebied waaraan goedkeuring werd onthouden d.w.z. tot de teen van de dijk. Voor de daaraan grenzende gronden blijft dus de enkelvoudige zekerheid gelden, dat alleen gebouwd mag worden als een vrijstelling op basis van het politiereglement is verkregen.

De belangen van de zeewering zijn op bovenomschreven manier veilig gesteld, doch de wijze waarop de partikuliere belangen zijn geregeld vraagt daarnaast óók aandacht. Het bouwen van "andere bouwwerken" ten behoeve van de zeewering is namelijk ingevolge artikel 9a toelaatbaar binnen het gehele zeeweringsgebied en daarmee dus ook op de gronden met bv. de bestemmingen tuin, erf, woondoeleinden, groenvoorzieningen enz. Bestemmingsplanmatig zijn echter geen bijzondere maatregelen genomen, omdat dergelijke bebouwing via privaatrechtelijke weg zal kunnen worden toegestaan c.q. verhinderd. Verwacht mag worden dat deze "enkelvoudige" regeling voldoende is om de belangen van de partikulier tot hun recht te laten komen. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat de Wet op de ruimtelijke ordening zelf reeds voorziet in het "buiten spel" zetten van de wet in gevallen van dringend en dreigend gevaar (artikel 66).

De nieuwe voorschriften artikelen in samenhang met de bestemming zeewering zijn toegevoegd als artikel 8a (gekombineerde bestemmingen), 8b (bouwen binnen het zeeweringsgebied) en 9a (zeeweringsgebied).

Artikel 14 lid 3d

Dit artikellid is met een iets andere redactie opnieuw opgenomen, waarbij ook het percentage van 100 in 75 is gewijzigd.

Artikel 21

Ook dit artikel is opnieuw geredigeerd en toegespitst op een gebruik als kampeerterrein; een aanvulling van artikel 1 kon in samenhang hiermee achterwege blijven.

Artikel 8

Het ontbrekende tweede lid betreffende de mogelijkheid voor belanghebbenden om bezwaren in te dienen is alsnog opgenomen.

RESULTATEN VAN HET OVERLEG

Landinrichting (brief van 13-2-1981): met het ontwerp kan akkoord worden gegaan.

Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten (brief van 23-2-1981): geen opmerkingen.

Inspektie van het kleuter- en lager onderwijs (brief van 27-2-1981): geen opmerkingen.

Rijkswaterstaat (brief van 3-3-1981): geen bezwaren.

W.M.Z. (brief van 4-3-1981): geen opmerkingen.

Genie (brief van 18-3-1981): geen bezwaren.

Landbouwschap (brief van 26-3-1981): geen opmerkingen.

Waterschap Walcheren (brief van 1-4-1981): men heeft geen bezwaren tegen het plan doch acht het onjuist dat op het binnentalud van de zeewering bomen gesuggereerd worden.

De gesuggereerde beplanting moet inderdaad beschouwd worden als niet meer dan een suggestie. Op basis van het reglement van politie, dat onverkort van kracht blijft, is beplanting immers verboden tenzij ontheffing van die verbodsbepalingen wordt verleend. Omdat de veiligheid van de zeewering aldus op afdoende wijze is beschermd, werd het in het kader van de 1e planverandering niet noodzakelijk geacht de reeds aanwezige beplantingssuggesties van de kaart te verwijderen. Bij de eerstvolgende meer algehele herziening kan aan de opmerking de nodige aandacht worden besteed.

Provinciale Planologische Commissie (brief van 14-5-1981):

De juridische vormgeving van de gekozen oplossing wordt juist geacht, als het primair stellen van de zeeweringswerken nog nadrukkelijk in artikel 9a tot uiting wordt gebracht.

De toevoeging van het gevraagde woord primair is zowel uit taalkundig als uit juridisch oogpunt onnodig en ongewenst. Ook uit recente jurisprudentie (zie K.B. van 25-11-1980 nr. 19, gemeente Werkendam) blijkt niet van enige behoefte om de onderlinge verhouding tussen de zgn. dubbele bestemmingen aan te geven. Het gaat immers niet om een rangorde, maar om een multifunctioneel gebruik. Uit de voorschriften moet blijken - en blijkt in het onderhavige geval ook afdoende - wat wel en wat niet geoorloofd is, terwijl een rangorde dan alleen maar aanleiding geeft tot louter theoretische discussies. Gelet op de voorgeschiedenis van de planverandering is het gevraagde woord desalniettemin in het artikel opgenomen.

De formulering van artikel 8a is niet volledig en dient te worden aangepast overeenkomstig het nader verstrekte modelvoorschrift.

Aan dit verzoek is tegemoet gekomen, waarbij uiteraard wel alleen het eerste lid van het artikel is vermeld omdat bij de onderhavige planverandering nog geen sprake is van niveaubestemmingen.

provinciehuis · sint pieterstraat 42 · middelburg · postbus 6001 · 4330 LA middelburg · telefoon 01180-31011 · telex 37786 svcmb ·
facsimile-app. klasse II ·

raad medegedeeld dd. 26-8-1983

het college van burgemeester en wethouders
van Vlissingen.

van Vlijssingen	agendanummer	besproken	aankoord
Stadhuisplein 2			
	walburg van den	AWEZIG	
4382 LG	VLISSINGEN		
	waarschijnlijk	AWEZIG	
	van der Waerden		
	voor	afgeken	
	de hereniging	agenda	
	cultuur en vergadering		

= 7 JULI 1982

GEMEENTE VLISSINGEN
3 22 JUNI 1983
DEC. NO. -1: 777-84-22
AFGEDAAN 777-84-22

bericht op brief van:

ons kenmerk:
1593/81/323/1

middelburg, 14 juni 1983

uw kenmerk:

afd:
4 bur. r.o.v.

verzonden: 20 JUNI 1983

onderwerp:

bijlage(n):
4

doorkiesnummer: 01180-31 568

1e planverandering bestem-
mingsplan Boulevard

advies afd. 3:

raad overleggen met voorstel v.k.a. (gedaan) (hopen)
De door G.S. gemaakte opmerkingen verwerken
in Boulevard, 3e paragraaf.
Werkgroep RO. Over kennisname. (gedaan) (hopen)

Naar aanleiding van het aan ons ter goedkeuring ingezonden bestemmingsplan 1e Planverandering bestemmingsplan Boulevard, vastgesteld door uw raad op 30 oktober 1981 en ter griffie ontvangen op 29 december 1982, delen wij u het volgende mee:

Plankaart.

Deze geeft ons geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Voorschriften.

Artikel 8, lid 2

Aan dit artikellid, een en ander zoals door ons in rood doorgehaald, onthouden wij goedkeuring, nu daarin ten onrechte niet wordt vermeld dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld tegen een ontwerp van een wijziging bezwaren in te dienen. Daarenboven zijn wij van mening, dat een termijn voor het indienen van bezwaren dient te worden aangegeven.

Artikel 21

Met de terzake door de raad gegeven regeling kunnen wij niet instemmen, nu daarbij omtrent de toe te laten aantallen en de soort van de kampeermiddelen en hun (eventuele) onderlinge verhouding niets is geregeld.

Wij zijn namelijk van mening, dat deze zaken zonder meer in een bestemmingsplan thuis horen. Dit achten wij noodzakelijk uit een oogpunt van provinciaal beleid in het kader van de recreatie, onder meer blijkende uit de streekplannen. Voor het door dit plan bestreken gebied geldt het streekplan Midden-Zeeland. Voor het toetsen van het plan achten wij het nodig dat de (maximum) aantallen en de soorten en hun eventuele verhoudingen ten opzichte van elkaar worden geregeld in het bestemmingsplan. Op die wijze houden wij overzicht van en inzicht in

hetgeen zich in totaliteit afspeelt op het Zeeuwse gebied voor wat betreft het kamperen. Het leggen van een globale vlek op de bestemmingsplankaart en het dan verder overlaten aan de betreffende gemeenten welke soorten en welke aantallen er komen is voor ons, in het kader van een goed provinciaal kampeerbeleid, niet acceptabel. Wij willen daarbij niet verhelen, dat, in zijn algemeenheid bezien, het toeristisch kamperen (zie o.a. bladz. 62 van het streekplan Midden-Zeeland) de nodige aandacht zal dienen te krijgen.

Wij achten onze voorgaande zienswijze, gelet op het door ons beoogde doel en belang, niet in strijd met de (toekomstige) Kampeerwet.

Los van het vorenstaande is de Kampeerwet terzake nog niet in werking getreden, laat staan dat deze materie vervolgens aan de hand van een op die wet gestoelde verordening of een kampeerplaatsenplan afgerond is geregeld. Daarnaast zal de Kampeerwet ook een regeling eisen voor een aantal van deze zaken, doch deze regeling wordt naar onze mening geëist vanuit een ander dan planologisch motief en zal dan ook geen vervanging (kunnen) zijn voor een planologische regeling bij bestemmingsplan.

Voorts merken wij op, dat voor de dienstwoning geen maten zijn opgenomen, hetgeen wij, gelet op de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening, zonder meer gewenst en noodzakelijk vinden. Daarnaast achten wij het begrip "beheerscomplex" in dit verband te vaag en te onduidelijk; omschreven dient te worden dat op deze gehele camping slechts één dienstwoning mag worden opgericht. Ook het ontbreken van een definitie voor "kampeermiddelen" achten wij niet acceptabel, dit temeer niet daar deze kampeermiddelen kennelijk ook mogen worden gebouwd, waarbij wellicht ook kan worden gedacht aan zomerwoningen e.d. en juist daartegen hebben wij overwegende bedenkingen, zoals wij u al eerder hebben bericht (zie onze beslissing d.d. 26 juni 1979, no. 1343/325, 4e afd. bur. r.o. op het bestemmingsplan Boulevard).

Aan artikel 21, een en ander zoals door ons in rood doorgehaald, onthouden wij derhalve onze goedkeuring.

Bezwaarschrift.

Bij ons is op 18 december 1981 ingekomen een bezwaarschrift dd. 17 december 1981, ingediend door de heer mr. J. van der Wijst namens het Strandhotel b.v. Uit de hierbijgaande brief van heden, no. 1593/81/323/2, 4e afd. bur. r.o.v., welke brief ook rechtstreeks aan reclamant is verzonden en deel uitmaakt van onze beslissing op het bestemmingsplan, zal u blijken dát en waaróm wij de bezwaren ongegrond hebben verklaard.

Exploitatie-opzet.

Onder verwijzing naar uw brief van 4 maart 1983, no. Jan/8550, afd. 1 verzoeken wij u om de herziene exploitatie-berekening ten spoedigste aan ons te doen toekomen, welke wij alsdan op zijn eigen merite's zullen beoordelen.

Goedkeuring.

Aan het onderhavige bestemmingsplan verlenen wij goedkeuring, met uitzondering van de hiervoor genoemde gedeelten van de Voorschriften, waaraan wij goedkeuring onthouden.

Herziening.

Hieromtrent verwijzen wij u naar het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Wij verzoeken u, teneinde moeilijkheden en complicaties te kunnen voorkomen, daaraan tijdig te voldoen.

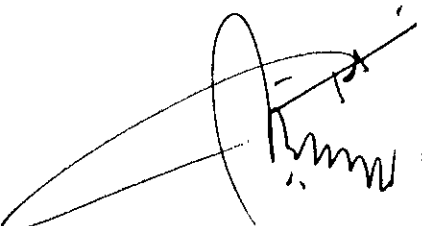
Mededeling/Tervisielegging.

In verband met het bepaalde in artikel 28, leden 2 en 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verzoeken wij u onze beslissing ter kennis van de raad te brengen.

Voorts nodigen wij u uit er voor zorg te dragen, dat onze beslissing en het plan op de in de wet omschreven wijze ter visie zullen worden gelegd.

Tenslotte vestigen wij, wellicht ten overvloede, uw aandacht op het bepaalde in artikel 31 van genoemde wet.

GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZEELAND,

 , voorzitter
 , wnd. griffier

BESTEMMINGSPLAN BOULEVARD

5e HERZIENING.

gemeente

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij beschikking van
Gedeputeerde Staten van Zeeland
van 13-12-1994
nr. 9410140/20 dir. II, RO
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de directeur directie II,

vastgesteld bij besluit van de
gemeenteraad d.d. 30 juni 1994.
Mij bekend,
de gemeentesecretaris,



BESTEMMINGSPLAN: boulevard, 5e planherziening

PROCEDURE

Plan nummer : 007-16
Vooroverleg : juli 1993
Inspraak : februari 1994
Hoorzitting insprekers: 25 april 1994 (commissie R.O.V.)
Ontwerp ter inzage : 29 april 1994
Ingekomen zienswijzen : 52
Hoorzitting : 27 juni 1994
Gewijzigde vast-
stelling gemeenteraad : 30 juni 1994
Gedeputeerde Staten : **13-12-1994**

SECTOR STADSONTWIKKELING
sectie bouwen en wonen

INHOUDSOPGAVE:

TOELICHTING

- I. Inleiding
- II. Onderzoek plangebied

- A. Bestaande toestand.
- B. Wet Geluidhinder
- C. Zeewering
- D. Windhinder
- E. Bodem
- F. Slagschaduw

III Planbeschrijving.

- A. Gewenste ontwikkeling
- B. Stedebouwkundige uitgangspunten
- C. Volkshuisvesting.
- D. Verkeer en parkeren
- E. Juridische Planvorm
- F. Exploitatie
- G. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid
- H. Resultaten vooroverleg
- I. Aangebrachte wijzigingen

KAARTBIJLAGEN

Bijlage 1: ligging van het plangebied met onderverdeling 1e en 2e fase en aanduiding gevelaccenten in 2e fase.

Bijlage 2: meetpunten o.g.v. de Wet Geluidhinder.

Bijlage 3: slagschaduwtekening 2e fase.

Bijlage 4: principe opbouw van de gevels 2e fase.

VOORSCHRIFTEN:

- A. Algemene begripsbepalingen
- B. Beschrijving in hoofdlijnen
- C. Bestemmingsplanbepalingen

BESTEMMINGSPLAN BOULEVARD, 5e HERZIENING.

I TOELICHTING behorende bij de 5e herziening van het bestemmingsplan Boulevard.

1. INLEIDING

Na de uitvoering van de Deltawerken zijn aan de Boulevard Bankert nieuwe bebouwingmogelijkheden ontstaan.

De 1e fase daarvan nadert zijn voltooiing. Deze fase is grotendeels gerealiseerd met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gelet op de jurisprudentie ten aanzien van artikel 19-procedures en de fasering in de bouwplannen is gekozen voor het opstellen van een herziening van het geldende bestemmingsplan Boulevard.

In deze herziening zal zowel de bestaande bebouwing aan de Boulevard Bankert alsmede de nog te realiseren bebouwing planologisch worden vastgelegd.

De ligging van het plangebied is aangegeven op kaartbijlage 1. Tevens is op deze kaartbijlage de 1e en 2e fase van de bouwplanontwikkeling aangegeven.

Deze gedeeltelijke herziening heeft betrekking op het gebied dat begrensd wordt aan de noordzijde door het hotel aan de Boulevard Evertsen 4 en aan de zuidzijde door het Maritiem Instituut de Ruijter. Aan de oostzijde vormt de Kenau Hasselaarstraat de grens. De westzijde wordt begrensd door de Westerschelde.

2. ONDERZOEK PLANGEBIED

A. Bestaande toestand: analyse:

Het plangebied bevat een bebouwd en een onbebouwd gedeelte. Op het reeds bebouwde gedeelte is inmiddels gerealiseerd Blok B met 48 appartementen en een hoogte van 17 meter meter. Blok C (scharnierpuntflat) omvat 48 appartementen met een hoogte van 37 meter.

Voorts is in aanbouw 1 hotel en 74 appartementen verdeeld over een tweetal gebouwen met respectievelijk 16 en 58 appartementen.

Het hotel dat medio 1994 wordt opgeleverd heeft een hoogte van 21 meter. De aangrenzende appartementencomplexen hebben een hoogte variërend van 30, 40 en 52 meter. Voornoemde hoogtematen zijn goothoogten gemeten vanaf het peil 7.70 meter + N.A.P.

Voor de bebouwing bevindt zich het verblijfsgebied de zgn. plaza op 10.20 meter +N.A.P.

Daaronder bevindt zich de rijbaan van de Boulevard Bankert op 7.70 meter +N.A.P.

Op de plaza bevinden zich voor bouwblok B een tweetal maaltijdverstrekken horecabedrijven voorzien van terrassen. Een van de horecabedrijven is in het eerste kwartaal van 1993 uitgebreid, vooruitlopend op het toegankelijker maken van de plaza.

In de raadsvergadering van 19 december 1992 is een krediet beschikbaar gesteld voor het afronden en inrichten van de plaza aan de Boulevard Bankert. Deze werken zijn aangevangen begin 1994.

Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande hoogteverschillen tussen de rijweg en de plaza worden opgelost door aanleg van trappen en hellingbanen en een verblijfsgebied (tussenniveau) op 9 meter +N.A.P.

Aan de zeezijde bevindt zich nog een kiosk (horeca IV - bedrijf).

B. Wet Geluidhinder (verkeerslawaaï)

Het bouwperceel aan de Bld. Bankert ligt ingeklemd tussen een tweetal wegen te weten: De Kenau Hasselaarstraat en de Boulevard Bankert.

Laatstgenoemde weg is in het kader van de Wet geluidhinder gedezoneerd vanwege het feit dat deze weg is aangewezen als 30 kilometer zone.

Daarnaast ligt het bouwperceel buiten de zone van de Spuikomweg. In het kader van de Wet Geluidhinder is uitsluitend de Kenau Hasselaarstraat van belang en dan nog alleen voor wat betreft de realisering van de 2e fase.

Voor de 1e fase is namelijk reeds een hogere waarde op grond van de Wet Geluidhinder toegekend.

Voor de Kenau Hasselaarstraat geldt dat de dagperiode maatgevend is. De gegevens hiervoor zijn ontleend aan de de

verkeersmilieukaart van de gemeente Vlissingen en gelden tot het jaar 2003.

De gemiddelde etmaalintensiteit bedraagt 4448 motorvoertuigen.

De totale daguurintensiteit bedraagt 221 mtv/per uur.

Op basis van deze gegevens kunnen de berekeningsresultaten voor de 2e fase als volgt worden weergegeven:

Berekeningsresultaten (meetpunten op kaartbijlage 2).

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode II.

De resultaten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

waarneem- punten	waarneem- hoogte [m]	geluidbel. tgv Kenau Hasselstr incl corr [dB(A)]	totaal geluidniv. excl corr [dB(A)]	isolatie- waarde gevel [dB(A)]
96	5	61	66	31
	10	60	65	30
	15	59	64	29
97	5	60	65	30
	10	59	64	29
	20	57	62	27
	40	56	61	26
	60	55	60	25
98	5	59	64	29
	10	59	64	29
	20	57	62	27
	40	56	61	26
99	5	59	64	29
	10	59	64	29
	20	58	63	28
	40	56	61	26
100	5	59	64	29
	10	58	63	28
	15	58	63	28

Conclusie

Op alle punten wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor de geluidgevoelige bestemmingen in de 2e fase is bij besluit d.d. 12 oktober 1993, nummer 939534/235/43 van het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland een hogere grenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder vastgesteld.

C. Zeewering;

De bouwpercelen zijn gelegen binnen het zeeweringsgebied. Een bouwvergunning ten behoeve van het bouwen op gronden met de bestemming zeeweringsgebied mag slechts worden verleend indien door het dagelijks bestuur van het Waterschap Walcheren ontheffing is verleend van de verbodsbepalingen voor het bouwen op de waterkeringen op grond van de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland.

D. Windhinder

Door TNO is een tweetal windhinderonderzoeken voor de 1e fase verricht.

De resultaten van deze onderzoeken vormden geen belemmering om de 1e fase te bouwen.

Voor de 2e fase van de boulevardbebouwing, gelegen tussen de scharnierpuntflat en het v.m. strandhotel zijn door T.N.O. twee soorten onderzoeken verricht te weten:

1. windtunnelonderzoek naar de windsnelheden ter hoogte van de NW-doorgang van de bebouwing in de 2e fase (rapport d.d. juni 1993) en
2. windtunnelonderzoek naar de fluctuerende winddruk op de laagbouw achter de boulevardbebouwing (rapport 29.7.1993).

Ad 1.

Op basis van het rapport kan worden geconcludeerd dat in de N.W. doorgang ernstige windhinder voor kan komen met hoge snelheidsmaxima. Alleen in de NW-doorgang echter is de windhinder met 235 windhinderdagen per jaar groter dan in het vrije veld. In dit gebied kunnen gevaarlijke windsituaties optreden met meer dan 10 % van de tijd zeer harde windvlagen (meer dan 20m/s).

Op basis van genoemd rapport wordt de aanbeveling gedaan om windschermen en luifels te plaatsen ter hoogte van de boulevarddoorgangen zodat een duidelijke verbetering van de windsituatie zal worden verkregen.

Door overname van deze aanbevelingen - voor dit overigens beperkt deel van het totale plangebied - zijn er geen planologische belemmeringen om te komen tot realisering van de bestemmingen met de daarbij behorende goothoogtes.

Ad 2.

Op basis van dit rapport kan worden geconcludeerd dat er in het onderzochte gebied in hoofdzaak op de panden B. van Woelderenaan 2, Badhuisstraat 186-188, alsmede Julianalaan 2 een belangrijke verzwaring van de windbelasting plaats zal vinden met een verhoogde kans op schade ten opzichte van de huidige situatie. In totaal zijn 11 panden betrokken in het gevolgschade onderzoek.

Daar waar de overschrijdingen van de normwaarden van de lokale extreme windbelasting zich voordoen zal een nadere beschouwing van de plaatsvastheid van de dakbedekkingen alsmede de sterkte van het vensterglas plaats vinden.

Op basis van een nog nader in te stellen onderzoek door het onafhankelijk deskundig bureau T.N.O. zal beoordeeld worden welke maatregelen er voor de genoemde panden noodzakelijk zijn. In

technische zin zijn de resultaten van het onderzoek oplosbaar. het overleg met de betrokken eigenaren is eind 1993 gestart. Alszodanig zijn er dan ook geen planologische belemmeringen om de in dit plan vastgelegde bestemmingen te realiseren.

E. Bodem

In 1988 is een indicatief bodemonderzoek verricht voor de bouwlocatie aan de Bld. Bankert volgens de N.V.N. 5740 normen. Op basis van dit onderzoek is een lichte mate van verontreiniging geconstateerd welke ligt tussen de A en B-waarde. Het betreft een verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale oliën ter plaatse van het voormalige benzinestation "Kloet" dat in het kader van de Deltaversterkingen is gesaneerd.

Deze lichte verontreiniging bevindt zich in de toplaag en wordt bij het bouwrijpmaken verwijderd en vormt als zodanig geen enkele belemmering voor bebouwing van deze locatie.

F. Slagschaduw

Op kaartbijlage 3 is de slagschaduw voor de periode 23 maart/ 20 september en 22 juni alsgevolg van de planologisch mogelijke bouwhoogten in de 2e fase aangegeven.

InleidingA. GEWENSTE ONTWIKKELING: beleidsformulering.

Na de realisering van de bouwblokken B en C konden de onderhandelingen tussen de gemeente en toenmalige initiatiefnemer (de B.A.M.) omtrent de verdere invulling van de boulevardbebouwing niet in positieve zin worden afgerond. Met name de bouw van een hotel, opgenomen als randvoorwaarde bij de verdere ontwikkeling van de lokatie, vormde het struikelblok. Het contract met de B.A.M. Projectrealisatie- en Beleggingsmaatschappij B.V. te Zeist is dan ook bij raadsbesluit d.d. 27 oktober 1988 ontbonden.

Dit is reden geweest voor een nadere bezinning op de resterende invulling van deze voor Vlissingen belangrijke bouwlokatie.

Bij deze nadere bezinning heeft het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot de toeristische en recreatieve ontwikkelingen een betekenende rol gespeeld. Dit beleid is neergelegd in de Nota Toeristisch beleid 1985-1990, de Nota Recreantenbeleid alsmede het Meerjarenprogramma Openluchtrecreatie en Toerisme 1986-1990.

Op provinciaal niveau is het beleidsplan voor Toerisme en recreatie vastgesteld, waarbij de voorgenomen bebouwing van de boulevard van Vlissingen als speerpunt is aangemerkt.

Tevens is er een zekere herwaardering voor hoogbouw en een groeiende belangstelling voor en herondekking van Vlissingen als woon- en recreatiestad.

De belangrijkste toeristische recreatieve attractiepolen zijn momenteel de boulevards en de oude binnenstad van Vlissingen, waarin te onderscheiden het kernwinkelgebied, de gerestaureerde Vissers- en Koopmanshaven en het Arsenaal-project.

In het binnenstadsbeleid en het toeristisch/recreatief beleid is het streven er nadrukkelijk op gericht de relatie tussen het Arsenaalgebied - kernwinkelgebied en boulevards alsmede de Spuikom te versterken.

De eerste aanzetten voor wat betreft de boulevards zijn in het kader van dit beleid gegeven door de bouw van de blokken B en C op de Boulevard Bankert. Deze ontwikkelingen moeten functioneel aansluiten bij de afgeronde restauratieprojecten van de havens van Vlissingen, de upgrading van het kernwinkelgebied en het toeristisch-recreatieve zwaartepunt in het Arsenaalcomplex. De aanleg van een nieuwe verbindingsweg van en naar de binnenstad (Spuikomweg) heeft de toegankelijkheid van het gebied aanzienlijk verbeterd.

Dit beleid zal gecompleteerd moeten worden door middel van de afronding van de bebouwing aan de Boulevard Bankert met eveneens een toeristisch/recreatief zwaartepunt.

Als sluitstuk kan vervolgens beschouwd worden de ontwikkeling van het Spuikomgebied, welk gebied met name de ruimtelijke relatie tot stand moet brengen tussen de Boulevards Bankert en Evertsen en de Binnenstad.

Op basis van bovenaangehaalde nota's en het hiervoor genoemde beleid zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten - met name op het punt van de bouwhoogte - opnieuw geformuleerd.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan Boulevard, 1e planverandering waren inmiddels op meerdere punten aan de boulevard doorbroken door hogere bebouwing dan 15 meter.

De scharnierpuntflat (Blok C) met een goothoogte van 37 meter alsmede het Strandhotel aan de Boulevard Evertsen met een toegestane goothoogte van 25 meter zijn hier voorbeelden van.

Daarnaast verkrijgt de in aanbouw zijnde bebouwing in de 1e fase (hotel + appartementen) bouwhoogten van respectievelijk 21, 30, 40 en 52meter (gerekend vanaf het peil 7.70 + N.A.P.).

Een en ander sluit aan op landelijke ontwikkelingen vanaf het begin van de jaren tachtig met een sterke tendens naar hoogbouw in binnenstedelijke gebieden. Motieven van stedelijke vernieuwing, de toenemende belangstelling voor het wonen in binnensteden als ook het intensiveren van het grondgebruik liggen aan deze ontwikkelingen ten grondslag. Daarnaast heeft ook het feit, dat de boulevard een uiterst aantrekkelijke en concurrerende lokatie is, mede een rol gespeeld in de uiteindelijk hierna geformuleerde uitgangspunten.

Gesteund door het rijks- en provinciaal beleid, verwoord in de Nota Toeristisch Beleid 1985-1989, de Nota Recreantenbeleid alsmede het Meerjarenprogramma Openluchtrecreatie en Toerisme 1986-1990 en het Provinciaal Beleidsplan, waarin de Boulevards van Vlissingen als speerpunt zijn aangewezen, zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de bebouwing van de Boulevard Bankert geformuleerd:

B. STEDEBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN:

1.inleiding:

De boulevards kunnen, gegeven de alom aanwezige ruimte, een hogere bebouwing met name uit stedenbouwkundig oogpunt zeker verdragen.

Bij de bepaling van de nieuwe hoogte van de bebouwing is als uitgangspunt de woonbebouwing op lokatie C (zgn. scharnierpuntflat) genomen, welke een hoogte van ca 37 meter heeft (peil 7.70 + N.A.P.).

Zou dit gebouw het hoogste punt in de nieuwe boulevardbebouwing blijven, dan zou het effect ontstaan, dat alle aandacht naar dit ene punt zal worden getrokken, een punt waar geen (toeristische) activiteit is en evenmin een andere aanleiding - zoals bijvoorbeeld een doorgang - aanwezig is voor het hoogste punt in de bebouwing.

Daarnaast is sinds medio 1993 de 1e fase met een hoogte-accent ter hoogte van de Trompweg in aanbouw met een variërende bouwhoogte van 21

tot 52 meter. Deze bebouwing is in 1994 voltooid.

Bij de invulling van de bouwlokatie Boulevard Bankert dient dan ook een nieuwe balans gevonden te worden in de hoogtes waarbij nadrukkelijk meer variatie in de bebouwing, zowel qua architectuur als bouwhoogte, dient te worden aangebracht. Daar waar de hoogte-accenten in de bebouwing worden opgenomen dienen tevens de toeristisch/recreatieve zwaartepunten als visuele herkennings/aantrekkingspunt alsmede de toegangspoorten tot de boulevards aanwezig te zijn. Het al bestaande toren- en wandmotief kan bij een nieuwe invulling wisselend toegepast worden.

De Leeuwentrap vormt daarbij vanouds een toegang van en naar het strand, met name vanuit de achterliggende Badhuisstraat. De Trompweg vormt - in het algehele ritme van openingen in de boulevardbebouwing - een nieuwe boulevardtoegang. Deze toegangen dienen geaccentueerd te worden met slanke woontorens.

Het vorenstaande heeft voor het plangebied geresulteerd in de formulering van de volgende algemene stedenbouwkundige uitgangspunten:

2. algemene uitgangspunten:

- * de bebouwing dient aaneengesloten te zijn;
- * alle nieuw te realiseren bebouwing dient aan te sluiten op de bestaande rooilijn;
- * de Boulevard Bankert dient een speerpunt te worden in het toeristisch/recreatief beleid; naast een woonfunctie dient deze lokatie tevens een toeristisch-recreatieve functie te vervullen.
- * de Boulevard Bankert dient ingevuld te worden met een hotel (horeca I), commerciële ruimten en appartementen;
- * op de begane grond dienen publiekstoegankelijke functies te worden gepland (detailhandel, horeca en andere publieksgerichte functies);
- * de nieuwe boulevardtoegangen dienen geaccentueerd te worden door slanke torens.
de Leeuwentrap vormt de "poort" naar het toeristisch/recreatief speerpunt, het strand en de zee;

3. Tweede fase Boulevard Bankert:

Deze bebouwing in de 2e fase dient een aantrekkelijke gevelwand te vormen, welke is opgebouwd uit een aantal onderling verschillende individuele gebouwen: elk gebouw anders, elk gebouw van hoge architectonische kwaliteit. Hierdoor dient een duidelijke verticale geleiding te ontstaan. Deze gebouwen dienen een plint te krijgen en aan de bovenzijde herkenbaar "bekroond" te worden. De gebouwen dienen van enigszins verschillende hoogte te zijn (variërend tussen 35 en 45 meter boven het huidige peil).

De aansluiting op de "scharnierpuntflat" dient als tussenlid beperkt te blijven in hoogte (circa 15 meter) en dient in vormgeving terughoudend, sober en stijlvol te zijn.

De doorgang naar de Leeuwentrap moet worden gemarkeerd met een opvallende, beeldbepalende toren; het hoogste gebouw van de hele boulevard (hoogte circa 80 meter).

Het gehele complex zal door de grote afmetingen beeldbepalend en dominerend zijn; het dient een zeer positief stempel te drukken op het totale beeld van de boulevardbebouwing. Het mag daarom in kleur en vorm "uitbundiger" zijn dan de overige bebouwing.

Naast de hiervoor genoemde algemene elementen gelden voor de 2e fase van de boulevard Bankert nog de volgende bijzondere aandachtspunten:

- Aan de zeezijde dienen op de begane grond publiekstoegankelijke functies te worden gerealiseerd.
- Aangezien bij de reeds gerealiseerde bebouwing in de 1e fase het voldoen aan de zeeweringseisen middels een verhoogd voorgebied (plaza) is opgelost dient in aansluiting hierop qua hoogte een overgang te worden gecreëerd.
- Ter hoogte van het zgn. Leeuwentrapplein dient een grotere publiekstoegankelijke functie te worden gerealiseerd.
- Extra aandacht moet worden besteed aan de stadszijde, in het bijzonder aan de zone langs de K.Hasselaarstraat. Extra aandacht voor de toegangen tot de woningen.

De op te richten bebouwing in de 2e fase dient te worden samengesteld uit een drietal elementen zoals aangegeven op kaartbijlage 1; met voor elk element de volgende uitgangspunten (hoogtematen vanaf het peil boulevards):

1. De knoop:

- Dit onderdeel van de 2e fase vormt de overgang van de reeds bewoonde scharnierpuntflat naar het nieuwe projekt.
- Hoogte circa 15 meter.
- De vormgeving dient sober doch stijlvol te zijn.

2. De gevelwand:

- De overgang van de "knoop" naar de "gevelwand" moet zorgvuldig worden vormgegeven.
- Door een aan te houden parcellering dient de "gevelwand" te worden opgebouwd uit afzonderlijke gebouwen, elk met een gevelbreedte van maximaal 25 meter.
- Elk gebouw dient afzonderlijk te worden ontworpen, waardoor een sterke mate van diversiteit ontstaat. Elke ontwerpopgave dient een bijzonder ontwerp op te leveren met een hoge architectonische kwaliteit.
- Differentiatie in hoogte; variërend van circa 35 tot 45 meter.
- De diversiteit aan ontwerpen dient tezamen een aantrekkelijke en rijk gevarieerde gevelwand op te leveren.

3. Het accent:

- Ter accentuering van de entree van de boulevard dient bij de

- Leeuwentrap een hoogte-accent te worden gerealiseerd.
- De plint (zie kaartbijlage 4) behorende bij deze bebouwing dient een extra hoogte te krijgen; in ieder geval hoger dan 13.40 + N.A.P.
- Dit accent dient in het ontwerp bijzondere aandacht te krijgen. Hiermee wordt dit element het beeldmerk van de boulevard en van Vlissingen. Bij deze bebouwing dient als uitgangspunt te worden genomen: een ronde, markante toren van ca. 80 meter met een zeer specifieke beëindiging.

PRINCIPE OPBOUW BEBOUWING: (zie kaartbijlage 4)

Per hiervoor genoemd element (knoop, gevelwand en accent) geldt in beginsel de volgende gevelopbouw:

- De te ontwerpen gebouwen dienen een gedifferentieerde gevelopbouw te krijgen, bestaande uit:
 - een plint, van minimaal de begane grond tot 13.40 + N.A.P. waarbij rekening is gehouden met de zeeweringseisen op termijn; dit houdt in een dubbele verdieping).
 - een opbouw (boven 13.40 + N.A.P.) van het eigenlijke gebouw, waarmee de gewenste hoogte wordt bereikt.
 - een duidelijke beëindiging van het gebouw.
- De afzonderlijke ontwerpen dienen samen een onderdeel te vormen van de gevelwand van de boulevard.
- Voldaan moet worden aan de zeeweringseisen op grond van de Verordening waterkering en waterbeheersing van het Waterschap Walcheren.
- Uit de gevelwand stekende gevelelementen, zoals buitenruimten, zijn eerst vanaf de derde verdieping toegestaan (zie bijlage 4). Hierdoor wordt de plint als onderbouw verder verzelfstandigd en resteert ook na de toekomstige ophoging van de boulevards een plint met een aanvaardbare maat. Afhankelijk van de hoogte van het te ontwerpen gebouw dient te worden gezien of dit element verwerkt kan worden
- Zoveel als mogelijk dienen op de begane grond publiekstoegankelijke (al of niet commerciële) functies te worden gerealiseerd. Indien dit bij de ontwikkeling van een bouwplan op het moment van ontwikkeling niet haalbaar is en op de begane grond een woonfunctie wordt gerealiseerd, dient de (toekomstige) begane grond een dusdanige hoogte te verkrijgen en in het gebouw dusdanige voorzieningen te worden getroffen, dat funktiewijziging in de toekomst mogelijk is.
- Door het aanhouden, danwel versterken van de parcellering ontstaat in de gevelwand een diversiteit en een verticale geleding. Per zo beperkt mogelijke frontbreedte dient te worden gevarieerd naar verschijningsvorm en identiteit.
- Bij hoogtverschillen in de bebouwing (in het bijzonder bij de hoogte-accenten) dienen de zijgevels bijzondere aandacht te krijgen. De zijgevels dienen als volwaardige gevel te worden mee-ontworpen.

- De techniek op het gebouw (bijvoorbeeld een liftopbouw) dient integraal in het ontwerp te worden meegenomen en in samenspel met de beëindiging/bekroning van het gebouw te worden ontworpen.
- De stadszijde dient eveneens volwaardig te worden mee-ontworpen. Dit geldt in het bijzonder voor de accenten op specifieke zichtlokaties.

5. Uitgangspunten stadszijde van de boulevardbebouwing:

Doordat op (delen van) de boulevards een hogere bebouwing wordt voorgestaan zal vanaf diverse plaatsen van de stad deze bebouwing duidelijk zichtbaar zijn en de plaats van de boulevards (toeristisch speerpunt) duidelijk markeren. Om te voorkomen, dat vanuit de stad tegen de "achterkant" van de boulevard wordt aangekeken dienen aan de stadszijde volwaardige gevels te worden ontworpen.

Van de afzonderlijk te ontwerpen panden dienen de gevels van de zeezijde en de stadszijde een duidelijke verwantschap te verkrijgen.

Het belang van een volwaardig ontwerp voor de gevel aan de stadszijde geldt in het bijzonder voor de op de boulevards aan te brengen hoogteaccenten. Deze hoogteaccenten liggen in belangrijke zichtassen vanuit de stad of markeren de toegangen tot de boulevards. M.n. de accenten dienen een positieve bijdrage te leveren aan de beeldvorming van de boulevard vanuit de stad en de meerzijdige oriëntatie dient in het ontwerp tot uitdrukking te komen.

Bezien vanuit de beleving van de K.Hasselaarstraat dient eveneens aandacht besteed te worden aan de stadszijde van de boulevardbebouwing. Voor de beleving van deze straat zijn in het bijzonder de begane grond en de eerste verdiepingen van belang.

C. Volkshuisvestingsaspecten

Op basis van de in april 1993 vastgestelde Nota Volkshuisvesting heeft het beleid gericht op **strategische nieuwbouw** als uitgangspunten, dat de door nieuwbouw aan de woningvoorraad toe te voegen woningen de doorstroming moeten bevorderen, moeten bijdragen aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van Vlissingen als vestigingsgemeente en aan het vergroten van de differentiatie in de woningvoorraad van stadsvernieuwingsgebieden.

Het nodige nieuwbouwvolume tot het jaar 2000 is geraamd op 1.550 woningen [gemiddeld ca. 200 per jaar]. Dit volume zal, in orde van grootte, de volgende samenstelling moeten hebben:

- 150 goedkopere eengezins koopwoningen;
- 580 duurdere eengezins koopwoningen;
- 60 duurdere huurwoningen voor specifieke groepen;
- 200 koop-appartementen;
- 560 duurdere huur-appartementen.

Een deel van de nieuwbouw zal ingezet moeten worden ter vervanging van te slopen woningen in de stadsvernieuwingsgebieden. Een deel van het nieuwbouwvolume zal gerealiseerd moeten worden in de luxere appartementensfeer op aantrekkelijke lokaties zoals de boulevards en Spuikom.

In het **grondbeleid** geldt als uitgangspunt, dat er steeds een voldoende gevarieerd aanbod van aantrekkelijke nieuwbouwmogelijkheden aanwezig moet zijn voor doorstromers en vestigingskandidaten. Nadrukkelijk wordt gekozen voor het nog meer benadrukken van de kwaliteit en de gevarieerdheid van de woonomgeving. Niet door middel van een lage grondprijs, maar door middel van een hoge kwaliteit van de inrichting van plangebieden moet in de nieuwbouw geconcentreerd worden met andere woonlocaties in de regio.

Bij het streven naar een gevarieerd aanbod moet rekening worden gehouden met belangen van een verantwoorde grondexploitatie. Het voorgestane gevarieerde aanbod dient gecreëerd te worden in een beperkt aantal kwalitatief hoogwaardige plannen. Voor de periode tot 2000 zijn er voldoende bouwlocaties beschikbaar.

Tot 1995 komen op basis van de Nota Volkshuisvesting de volgende locaties - onder vermelding van het aantal woningen - voor woningbouw in aanmerking: Boulevard [200]; Middengebied [120]; Paauwenburg [135]; Rosenberg [190]; Hofwijk [100]; diverse locaties [180].

D. VERKEER EN PARKEREN.

In aanvulling op het Parkeerplan 1990 is het beleid er op gericht eveneens betaald parkeren c.q. vergunning parkeren in te voeren op de boulevards Bankert en Evertsen én de Kenau Hasselaarstraat. Tevens zal het beleid er op gericht zijn om, in navolging van de boulevards, de Kenau Hasselaarstraat aan te wijzen tot 30 kilometer straat.

E. JURIDISCHE PLANVORM.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Boulevard, 1e planverandering (raadsbesluit 30.10.1981) is voor de strook grond gelegen aan de Boulevard Bankert tussen het Maritiem Instituut de Ruijter aan de Boulevard Bankert nr. 156 en het hotel aan de Boulevard Evertsen 4 een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

Binnen deze uitwerkingsbevoegdheid zijn de functies woon-doeleinden, verblijfsrecreatie, detailhandel, horeca-vestigingen en recreatie toegestaan. Daarnaast is de bouwhoogte van de op te richten gebouwen gemaximaliseerd op 15 meter en het aantal te realiseren woningen op 150.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Boulevard is inmiddels gerealiseerd het zgn. Blok B, met 48 woningen met in de onderlaag commerciële ruimten.

Als onderdeel van de oude plannen is inmiddels, met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke ordening, juncto artikel 50, lid 8 van de Woningwet, eveneens gerealiseerd het zgn. Blok C, de scharnierpuntflat, die een goothoogte heeft van 37 meter. In deze scharnierpuntflat zijn in totaal 48 appartementen gerealiseerd.

Tevens is een gedeelte van de plaza gerealiseerd met daarop een tweetal horecabedrijven.

Ter afronding van de 1e fase zijn vergunningen verleend voor de bouw van 1 hotel en 74 appartementen verdeeld over 2 woontorens.

Mede vanwege het feit dat een overgroot gedeelte van de 1e fase niet meer overeenstemt met de uitwerkingsbevoegdheid op grond van het geldende bestemmingsplan dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Vanwege het feit dat de 1e fase van het plangebied grotendeels gerealiseerd en deels in aanbouw is, is voor wat betreft de systematiek zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan Boulevard. Gekozen is dan ook voor een gedetailleerde planvorm, met een beschrijving in hoofdlijnen welke met name van toepassing is op de nog te realiseren 2e fase.

F. Exploitatie

De exploitatie-opzet is als bijlage bij dit plan gevoegd.

G. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingaande 9 februari is het voor-ontwerp onderwerp geweest van een inspraakprocedure. Insprekers zijn op 25 april 1994 in de gelegenheid gesteld om hun reacties nader toe te lichten ten overstaan van de vaste commissie van advies voor de Ruimtelijke Ordening. Het inspraakschrift is als bijlage bij dit plan gevoegd.

H. Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening:

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende instanties geraadpleegd:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Waterschap Walcheren;
3. Inspectie v/d Volksgezondheid en Milieuhygiëne;
4. Ministerie Economische zaken;
5. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat;
6. N.V. Delta Nutsbedrijven;
7. Directie Volkshuisvesting.

De opmerkingen van het Waterschap Walcheren hebben hoofdlijnen betrekking op formele aspecten met betrekking tot de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de tekst.

Het ministerie van Economische Zaken heeft opmerkingen over de doorgevoerde differentiering van horecabedrijven in categorieën.

In dit verband wordt opgemerkt dat deze differentiatie is gebaseerd op het gemeentelijk horecabeleid. Om die reden is het gewenst deze differentiatie ook in de onderhavige herziening te handhaven.

De overige instanties hebben geen opmerkingen geuit tegen deze planherziening.

I. Aangebrachte wijzigingen na de inspraakprocedure en het vooroverleg:

De op de plankaart en in de toelichting aangegeven hoogtematen waren niet eenduidig weergegeven op basis van het peil 7.70 + N.A.P. In het ontwerp zoals dat ter visie is gelegd ingaande 29 april 1994 zijn de hoogtematen gecorrigeerd. In artikel 8c van de beschrijving in hoofdlijnen is het onderdeel c "horeca en detailhandel" komen te vervallen vanwege het feit dat e.e.a. ook wordt afgedwongen d.m.v. artikel 16 en 16 a van de voorschriften.

Ia. Aangebrachte wijzigingen bij de vaststelling (na de ter visie legging)

Rooilijn van de "de knoop" (bestemming GB-16):

Op de plankaart is de voorgevelrooilijn van de op kaartbijlage 1 met "de knoop" aangeduide bebouwing welke aansluit op de zijgevel van de scharnierpuntflat zodanig gewijzigd dat deze slechts 150 centimeter vóór de scharnierpuntflat uitsteekt ter hoogte van de woningen Bld. Bankert 324, 332, 340 en 348.

Waterkering en waterbeheersing:

Op bladzijde 13 van de toelichting van dit bestemmingsplan is de tekst onder het hoofdstuk "principe opbouw bebouwing" aangepast aan het bezwaarschrift van het Waterschap Walcheren.

In dit verband kan worden volstaan met een eenvoudige verwijzing naar de eisen op grond van de Verordening waterkering en waterbeheersing waaraan alle bouwplannen moeten voldoen.

Horecadifferentiatie:

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan is in beginsel als uitgangspunt genomen het creëren van maximale ruimte voor de invulling van de commerciële ruimten. In het licht hiervan is geen differentiëring aangebracht zowel naar aantal als naar categorie horecabedrijven.

Tijdens de behandeling van de inspraakreacties in de vergadering van de vaste commissie van advies voor de ruimtelijke ordening is door de commissie aangedrongen op een differentiatie in de horeca.

Vooropgesteld wordt de noodzaak en wenselijkheid van de vestiging van een aantal volwaardige horecabedrijven om inhoud te geven aan de toeristisch-recreatieve speerpuntfunctie en om te voorkomen dat slechts seizoensgebonden functies worden gerealiseerd, zoals kiosken, badmode- en souvenirwinkeltjes, ijssalons e.d., waardoor buiten het seizoen de boulevards een uitgestorven indruk maken. Horeca draagt in belangrijke mate bij aan verlevendiging van de boulevards buiten het seizoen en draagt bij aan de seizoensverlengende maatregelen. Voor het verhoogde plazagebied gelden deze overwegingen in versterkte mate.

Een differentiëring in type kan (in zijn algemeenheid) noodzakelijk en/of wenselijk worden geacht om de volgende redenen:

- ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- ter bevordering van een gevarieerd aanbod in horecavoorzieningen;
- evenwichtige verdeling van functies in een bepaald gebied, zodanig dat geen van de functies de andere teniet doet;

Daarnaast kan een maximum aantal vestigingen per categorie gewenst geacht ter voorkoming van een eenzijdig verschijningsbeeld in een bepaald (deel)gebied. Op deze wijze kan worden voorkomen dat een invulling van het plangebied met uitsluitend horeca mogelijk wordt. In een gebied, dat bestaat uit afzonderlijke individuele panden, is de gangbare bestemmingsmethodiek om in een straat per bouweenheid de toegestane aantallen aan te geven. In blokken nieuwbouw daarentegen is het aangeven van een maximale brutovloeroppervlakte per categorie de meest adequate methode, omdat in oppervlakte duidelijk begrensde units zijn gebouwd of kunnen worden ingericht.

Overeenkomstig het vorenstaande hebben wij gekozen voor een differentiëring naar type gekoppeld aan een maximale brutovloeroppervlakte per categorie.

Inventarisatie qua oppervlakte:

In de nieuwbouw is/wordt aan commerciële ruimte opgeleverd:

- ca 200 m² in blok A (1e fase);
 - ca 1050 m² in blok B (residence Bankert);
 - ca 600 m² verspreid in de nog te bouwen 2e fase blokken D t/m F.
- Totaal derhalve ca 1850 m².

Voorstel tot differentiëring:

Gewenst en noodzakelijk wordt geacht een gevarieerde invulling en levendig functioneren van de boulevards, zoals ook al in eerdere beleidsnota's staat aangegeven (toeristisch speerpunt). Gedacht wordt daarbij aan diverse functies naast woningbouw, zoals detailhandel, publiekgerichte ambachtelijke bedrijven, publiekgerichte kantoren, hotels, restaurants, kleinere eetgelegenheden en een enkel café.

Van de beschikbare 1850 m² b.v.o. wordt een benutting voor horeca tot een maximum van 1200 m² aanvaardbaar geacht.

Daarvan wordt in de maaltijdverstrekken sfeer een maximale uitbreiding met 750 m² (3 à 4 vestigingen) en in de geringe etenswaren verstrekken bedrijven een maximale uitbreiding met 450 m² (3 à 4 vestigingen) aanvaardbaar geacht.

Voor blok B (bestemming GB-17) is de beperking worden opgenomen dat maximaal 450 m² b.v.o. (van de beschikbare 1050 m²) voor horeca mag worden gebruikt en dat één vestiging maximaal 270 m² bvo. (3 units) mag bedragen ter voorkoming van de vestiging van slechts één grootschalig horecabedrijf.

Uitsluitend in de commerciële ruimte in de nog te bouwen blokken D t/m F (2e fase) wordt maximaal 150 m² b.v.o. (van de beschikbare 600 m²) ten behoeve van een drankenverstrekken horecabedrijf (één vestiging) aanvaardbaar geacht. Voor de vestiging van horeca als hiervoor wordt voorzien geldt dat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden.

Bij maximale benutting van de horecamogelijkheden zal, ten minste 650 m² voor andere functies aangewend moeten worden, waarvan 600 m² in blok B (residence Bankert).

Tenslotte wordt nadrukkelijk opgemerkt dat voor zich aandienende concrete vestigingen, passend binnen dit kader, vooraf vergunningen vereist zijn op grond van de Woningwet (bouwvergunning) en de Wet milieubeheer, waarvoor per geval de wettelijke procedure en rechtsbescherming (Algemene Wet Bestuursrecht) van toepassing is. In het bijzonder de Wet milieubeheer geeft, indien nodig, voldoende mogelijkheden om alle aspecten (ook de aantasting van het woon- en leefklimaat) van horecabedrijven adequaat te regelen en afdoende te controleren.

Inventarisatie qua type horecabedrijf:

Gebied nieuwbouw:

(gebied tussen zeevaartschool en vm. strandhotel)

Bestaande vestigingen:

- 1 logiesverstrekken horeca (hotel Arion)
- 3 maaltijdverstrekken horeca (750 m2 b.v.o.) zijnde La Place, de Bourgondier en Arion.
- 1 geringe etenswaren verstrekken horeca (50 m2 b.v.o.) te weten Toon's kiosk.
- 0 drankenverstrekken horeca.

Beleid differentiatie nieuwe vestigingen:

De navolgende uitbreiding tot een maximum van 1200 m2 b.v.o. wordt binnen de gronden met de bestemming "gemengde bebouwing" ten opzichte van de bestaande vestigingen, uit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht:

- + 750 m2 b.v.o. maaltijdverstrekken horeca (horeca III);
- + 450 m2 b.v.o. geringe etenswaren verstrekken horeca (horeca IV);

Deze uitbreiding mag in residence Bankert (bestemming GB-17) maximaal 450 m2 bedragen, met dien verstande dat één vestiging maximaal 270 m2 b.v.o. mag bedragen.

- + 150 m2 b.v.o. drankenverstrekken horeca (horeca II) De mag uitsluitend worden gerealiseerd in de 2e fase.

Artikel 16a van de voorschriften is aangevuld met gebruiksvoorschriften waarin vorenbedoelde differentiatie is aangebracht in de horeca op de gronden met de bestemming "gemengde bebouwing" (GB).

Op de plankaart is de bestemming Horeca 21 en Horeca 7 (hotel Arion) aangevuld met horeca III.

De bestemming op de plankaart is nu aangegeven met: H-21 (I.+III) en H-7 (I.+III). Artikel 16, lid 2c is eveneens op dit punt met horeca III aangevuld.