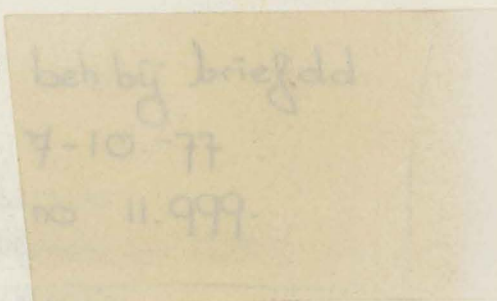




gemeente : VLISSINGEN
bestemmingsplan: Boulevard
nummer : 5223
bureau : Middelburg
opdrachtgever : ir. J.P.H. Bolk



procedure

plannr	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
5223	sept. 1977 25 mei 1978 (wijz.).			

1.	INLEIDING	blz. 1
2.	PROGRAMMA VAN EISEN	4
3.	UITWERKING	7
3.1.	Waterkering	7
3.2.	Het wonen	10
3.3.	De recreatie	11
3.4.	Verkeer	13
3.4.1	Autoverkeer	13
3.4.2	Langzaam verkeer	23
3.4.3	Verkeershinder	23
3.5.	Overige functies	25
4.	STEDEBOUWKUNDIGE VORMGEVING	27
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	30
6.	RESULTATEN OVERLEG	33
7.	BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN	37

ILLUSTRATIES

kaart 1	Ligging plangebied	blz. 3
kaart 2	Inrichtingsmogelijkheden	8
kaart 3	Profielen	9
kaart 4	Autoverkeer op zaterdag (okt. 1972)	14
kaart 5	Autoverkeer op zaterdag omstreeks 1985 op gewijzigd wegnnet	15
kaart 6	Betje Wolffplein e.o. 1e fase	18
kaart 7	Betje Wolffplein e.o. 2e fase	19
kaart 8	Verkeerssituatie Spuiikom e.o. Eindfase	21
kaart 9	Hoofdverkeerssysteem	24

1. INLEIDING

Het komt zelden voor dat, zoals thans in Vlissingen, in een gemeente een aanzienlijk stuk grond ter beschikking komt, dat niet alleen ligt binnen de bebouwde kom, maar ook aan het stadscentrum grenst en bovendien aansluit bij een uniek recreatiegebied. Dit gebied, de Spuikom, vormde in oorsprong een natuurlijke haven, een eng. De oorspronkelijke nederzetting Oud-Vlissingen bevond zich ongeveer op de plaats waar nu de watertoren staat. Ze was reeds vóór het jaar 620 uitgegroeid tot een parochie. Het ontstaan van de nederzetting Nieuw-Vlissingen in de 13e en 14e eeuw op de plaats van het huidige stadscentrum leidde tot de ondergang van Oud-Vlissingen. De haven verloor zijn gunstige ligging maar werd nimmer gedempt. Wel onderging de vorm enige verandering en zelfs een vergroting toen het accent meer op de functie als boezemwater kwam te liggen.

Als gevolg van de Deltawet is deze functie komen te vervallen. Achter de Boulevards Bankert en Evertsen is een nieuwe dijk aangelegd. Tegelijkertijd is de Spuikom volgespoten met zand. Tevens is een deel van de bebouwing op de Boulevard Bankert (tussen Zeevaartschool en Strandhotel) geamoveerd.

De vraag is nu hoe het vrijgekomen Boulevardgedeelte en de Spuikom ingericht zullen resp. kunnen worden. Een duidelijk kader voor het beantwoorden van deze vraag is aanwezig en ligt besloten in enerzijds waterstaatkundige eisen en anderzijds in een aantal gemeentelijke beleidsuitspraken ter zake van centrumontsluiting, centrumversterking, uitbouw toeristische functie, uitbreiding parkeerakkommodatie en dergelijke. Deze laatste zijn o.a. neergelegd in de "Nota Binnenstad".

Het genoemde kader is hierna weergegeven in een programma van eisen. Vervolgens is dit programma van eisen uitgewerkt naar de verschillende functies welke in het plangebied vervuld kunnen worden. Deze uitwerking resulteert ten slotte in de stedenbouwkundige en juridische vormgeving van het plan, dat de volgende gren-

zen kent: de laagwaterlijn van de Westerschelde, de President Rooseveltlaan, de Burgemeester van Woelderenlaan, de Badhuisstraat, het Betje Wolffplein en de Coosje Buskenstraat (zie kaart 1). Het plangebied laat zich duidelijk onderscheiden in drie delen:

- De Spuikom en het Haventje van Meijer; een gedeelte van deze gebieden gaat onderdeel uitmaken van de zeewering. Het overige deel is inmiddels gedempt en opgehoogd tot 1 m - N.A.P. en zal later verder worden opgehoogd tot 1.50 m + N.A.P.
- Een randzone hieromheen van overwegend aaneengesloten bebouwing, dit met uitzondering van het eerder genoemde geamoveerde gedeelte op de Boulevard Bankert. De bebouwing draagt een gemengd karakter: op de Boulevard woningen, horecabedrijven en de Zeevaartschool; de overige straten veel woningen, kantoren, winkels en enkele bedrijven en een school voor beroeps- en avondonderwijs.
- De bovengenoemde randzone heeft langs de Boulevard Evertsen een uitloper naar het noord-westen met een aantal recreatieve voorzieningen: het kampeerterrein "de Nolle" met een speeltuin, een midgetgolfbaan en tennisbanen. Langs de Boulevard Evertsen ligt het strand dat de laatste decennia geleidelijk smaller is geworden en bij hoog water een zeer geringe capaciteit heeft.



2. PROGRAMMA VAN EISEN

A. Eisen voortvloeiend uit de aanleg van de zeewering en demping van de Spuikom.

1. Op de Boulevard mag gebouwd worden, mits de begane-grondverdieping van nieuwe bebouwing op 10.20 m + NAP komt te liggen en de eventuele ruimte daaronder wordt c.q. kan worden afgesloten of aangevuld.
2. Achter de Boulevard dient een strook van 100 m breedte onbebouwd te blijven, hetgeen uit beheersoverwegingen gewenst is; hier mogen ook geen diepwortelende bomen of struiken komen.
3. Deze strook zal gedeeltelijk uit een dijktafsluiting bestaan dat afloopt van 9.00 m + N.A.P. achter de Boulevard naar de rest van de gedempte Spuikom op 1.50 m + N.A.P.

B. Gemeentelijke beslissingen van belang voor de inrichting van de Spuikom.

4. Over de Spuikom dient een rechtstreekse verbinding te lopen tussen Spuistraat en Paul Krugerstraat.
5. De gebouwen op de Boulevard dienen aan de achterzijde bereikbaar te blijven.
6. Op de Spuikom aan de zijde van de Badhuisstraat dient een parkeerterrein te komen ten behoeve van bezoek aan de binnenstad.
7. Op een gedeelte van de onbebouwde 100 m strook achter de Boulevard dient parkeergelegenheid te komen ten behoeve van Boulevardbezoek en ten behoeve van de gebruikers van de aanliggende Boulevardbebouwing, waaronder de Zeevaartschool.

C. Eisen voortvloeiend uit de nota binnenstad.

Deze eisen zijn onder te verdelen in twee groepen, betrekking hebbend op de functies en op de stedenbouwkundige vormgeving.

C.1. Functies.

8. Het is gewenst dat het wonen in de binnenstad versterkt wordt, waarvoor een gebied als de Spuikom dan direkt in aanmerking komt.
9. De toeristische funktie van Vlissingen zal eveneens versterkt dienen te worden. Mogelijkheden hiertoe liggen op het qua bebouwing te amoveren gedeelte van de Boulevard (zomerpromenade, hotels en appartementen) en in aansluiting hierop op de Spuikom, waardoor een duidelijk toeristisch concentratiepunt verkregen kan worden.
10. In de sektor van de detailhandel dient in principe geen uitbreiding te komen in het kader van een concentratiebeleid voor de detailhandel in binnenstad centrum, met dien verstande dat het gebied rond de nieuwe toegang naar de spuikom aan het centrum wordt toegevoegd.
11. Er bestaat geen duidelijke noodzaak tot concentratie of sterke uitbreiding van het kantorenareaal in de binnenstad. Wel is er b.v. bij de P.T.T. behoefte het hoofdpstkantoor aan de Stenen Beer vanwege zijn excentrische ligging te verplaatsen naar een meer centraal gelegen punt, waarvoor een plaats op de Spuikom in aanmerking komt.
12. De eisen die aan de ligging van een ontmoetingscentrum worden gesteld, vooral uit oogpunt van de eigen bevolking - optimaal beleefbaar in het centrum, geïntegreerd met andere centrumfuncties en aan voetgangersstromen gesitueerd - kunnen niet optimaal aan de Boulevard gehonoreerd worden. Mocht er elders in de binnenstad geen ruimte voor deze voorzieningen aanwezig zijn dan zou mogelijkerwijs de Spuikom hiervoor in aanmerking komen.
13. Zowel Boulevard als Spuikom dienen een belangrijke funktie te vervullen in het verkeer: zowel gemotoriseerd als niet gemotoriseerd, ten behoeve van enerzijds het toerisme (bv. Boulevardbezoek) en anderzijds het centrumbezoek. Naast de reeds gememoreerde direkte verbindng over de Spuikom tussen Paul Krugerstraat en Spuistraat alsmede de parkeermogelijkheden op de Spuikom (zie 5 t/m 8) vereist dit tevens een goede

voetgangersaansluiting van Boulevard op de Spuikom en een voetgangersverbinding met het centrum. Gezien de te verwachten ontlasting van de Badhuisstraat lijkt een afzonderlijke (brom) fietsroute naar het centrum over de Spuikom minder noodzakelijk.

C.2. Stedebouwkundige vormgeving.

14. De bebouwing op de Spuikom dient onder meer qua massa, hoogte en profilering aan te sluiten bij de omringende bebouwing van binnenstad centrum, Boulevard en Badhuisstraat en als zodanig een overgangsgebied te vormen naar het gebeuren en de gebouwde omgeving van het centrum en de Boulevard.
15. Omdat over de Spuikom de hoofdtoegang naar het centrum komt te lopen zal de inrichting zodanig dienen te zijn dat de bezoeker dit ook kan ervaren. Met name de geleiding naar en de entree van het centrum (bij de verlengde Glacisstraat/Coosje Buskenstraat/Spuistraat) zijn hier essentieel.
16. In het ontwerp zal zo mogelijk uitgegaan moeten worden van de relatie van de Spuikom met de historische structuur van de binnenstad. Omdat op de Spuikom geen water mogelijk zal zijn in verband met onder meer de afwatering, zal met andere architectonische middelen hiervoor een oplossing gevonden moeten worden.

3. UITWERKING

De uitwerking van het programma van eisen is toegespitst op de volgende functies.

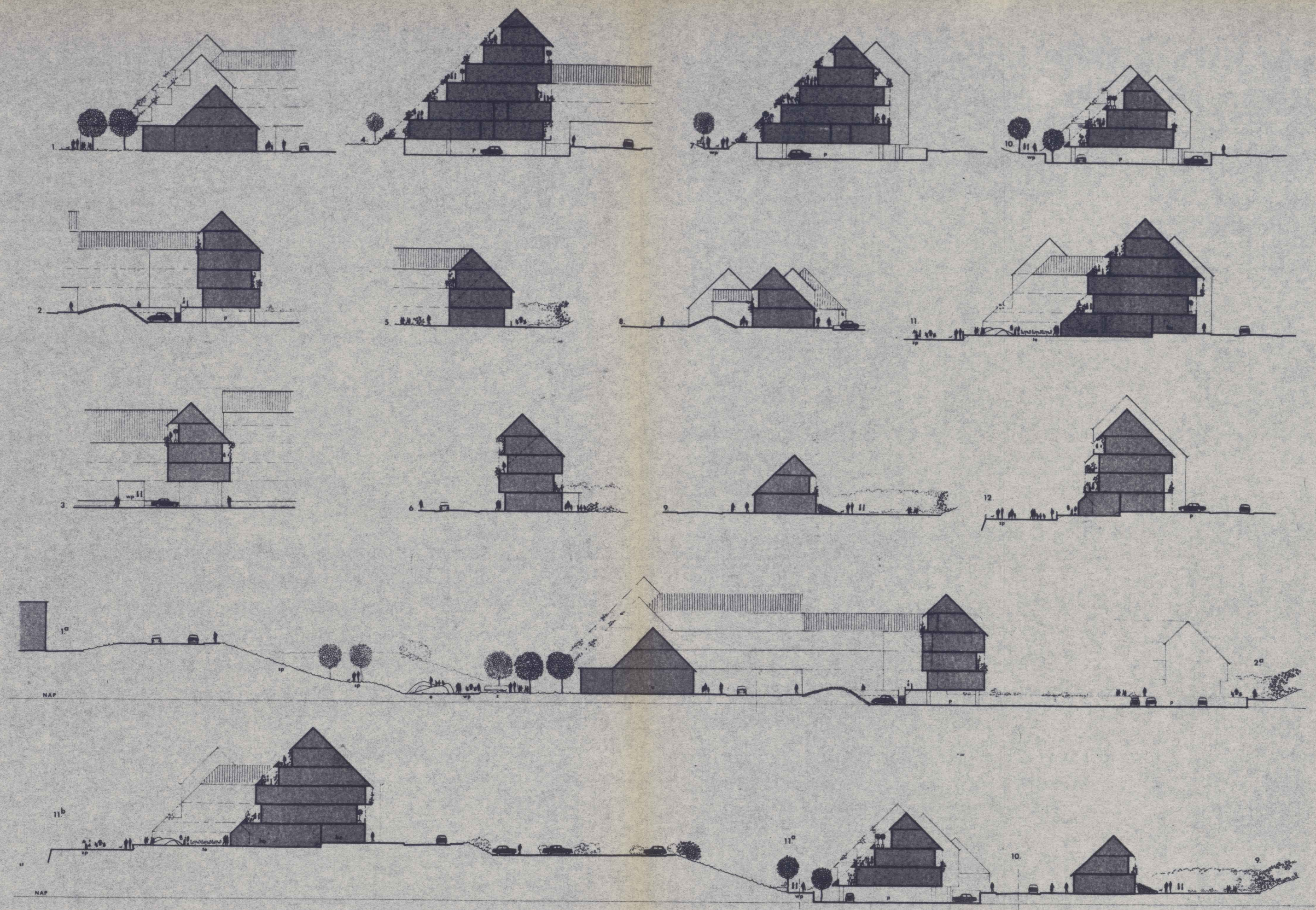
- waterkering
- wonen
- recreatie
- verkeer
- overige functies waaronder detailhandel, onderwijs en kantoren
- de beleving, tot uiting komend in de stedenbouwkundige vormgeving.

Bij deze uitwerking is de aandacht vooral gericht op het nog niet bebouwde gebied, i.c. de Spuikom en de Boulevard tussen Zeevaartschool en Strandhotel. Een schetsontwerp hiervoor is vervat in de kaarten 2 en 3.

3.1. Waterkering.

De uitvoering van de Deltawet vergt de aanleg van een nieuwe en hogere zeewering achter de bestaande Boulevards Evertsen en Bankert, die daardoor buitendijks komen te liggen. Aan de eisen welke hierbij gesteld worden (zie 2.A) kan bij de verdere uitwerking ex art. 11 W.R.O. worden voldaan. Hierbij zij echter het volgende opgemerkt. Tot een hoogte van 1.50 m boven de Boulevard mogen geen openingen in de bebouwing aanwezig zijn. Er dient echter voor gewaakt te worden dat geen "blinde strook" ontstaat. Terrassen en split-level bebouwing vormen mogelijkheden om dit te voorkomen (zie kaart 2 en 3). Ook de inrichting van de 100 meter diepe niet te bebouwen strook achter de Boulevards zal de nodige aandacht vragen. Wil men middels een "winterpromenade" een relatie zoeken tussen Boulevard en binnenstad, dan zal toegestaan moeten worden dat langs deze winterpromenade beschutte zitgelegenheid aanwezig is benevens groen, speelelementen en een mogelijkheid tot b.v. beeldenexpositie.

-



PROFIELEN

3.2. Het wonen.

Uit de nota binnenstad blijkt, dat een van de voornaamste doelstellingen is het wonen in de binnenstad te versterken. De woonmogelijkheden in het plangebied zijn in drie delen te splitsen.

- a. De bestaande bebouwing langs de Badhuisstraat, de Strandweg, de Coosje Buskenstraat en de Boulevards Bankert en Evertsen. Deze bebouwing blijft gehandhaafd behoudens incidentele omvering. De woonfunctie is in deze bestaande bebouwing sterk verweven met andere functies: horeca, kantoren, winkels. Gezien de doelstelling m.b.t. het wonen is er in de bestemmingen naar gestreefd verder opdringen van andere functies ten koste van het wonen te voorkomen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door een gedeelte van de Coosje Buskenstraat, grenzend aan het stadscentrum.
- b. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden op de zeewering tussen Leeuwentrap en de Zeevaartschool. Deze bebouwing mag niet los worden gezien van die langs de Boulevards Evertsen en Bankert welke een gemengde woon- en recreatieve functie heeft. Deze gemengde functie zal eveneens in de nieuwe bebouwing kunnen voorkomen. Hiervoor het meest in aanmerking komen flats, welke in een nog nader te bepalen verhouding geschikt zijn voor permanent wonen en voor recreatieve verblijfsakkommodatie (appartementen).
- c. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden op de gedepmte Spuikom. Het karakter kan enerzijds worden ontleend aan de onmiddellijke nabijheid van het centrum, anderzijds aan de ligging vlak achter het recreatieve deel van de Boulevard. De woondoelstelling met betrekking tot het centrum noopt tot de bouw van een zo groot mogelijk aantal woningen in dit gebied. De gedachte om de bewoners van deze woningen bovendien uitzicht op zee te bieden zou leiden tot het stichten van zeer hoge woontorens.

Daarbij zouden veel woningen toch nog geen uitzicht op zee kunnen krijgen. Gelet bovendien op de huidige woningdifferentiatie in Vlissingen en op de groeiende aversie tegen de bedoelde woonvorm is een dergelijke opzet twijfelachtig. Hierom en vanwege de te verwachten hoge grondprijzen is dan ook gekozen voor middelhoge gestapelde woonvormen met een redelijke hoeveelheid buitenruimte. Enkele gevarieerde vormen van terraswoningen komen daarvoor het meest in aanmerking (zie krt. 3). Hoewel geen uitzicht op zee biedend kan deze bebouwing gedeeltelijk toch bij de recreatie betrokken worden. Met name de bebouwing in het noordwestelijk deel van de Spui-kom kan een soortgelijke menging van woningen en appartementen krijgen als onder b. genoemd. Hierdoor kan ook de relatie met de recreatieve voorzieningen (zie par. 3.3.) beter tot zijn recht komen.

Het zal duidelijk zijn dat met de opzet als vermeld onder b. en c. tevens de doelstelling ten aanzien van de versterking van de toeristische functie van Vlissingen wordt gediend. De totale capaciteit aan verblijfseenheden (woningen + appartementen) zal blijken bij de uitwerking. Gelet op de beperkingen die gesteld worden door de ruimtebehoefte voor zeewering, verkeers- en parkeervoorzieningen wordt voor het plangebied een capaciteit van ca. 450 verblijfseenheden geraamd, afhankelijk van de gekozen realiseringwijze en bouwvorm.

3.3. De recreatie.

De Nota Binnenstad geeft aan dat de toeristische functie van Vlissingen versterkt zal moeten worden. De mogelijkheden voor het vergroten van de logieskapaciteit zijn reeds gedeeltelijk in par. 3.2. aan de orde gesteld voor wat betreft appartementen. Daarnaast

kan met name op de Boulevard gedacht worden aan hotelakkommodatie. Op de begane grond op de Boulevard kan voorts een versterking plaatsvinden van de toeristische functie middels café-restaurant vestiging, terrasjes en andere ontspannings- of recreatievoorzieningen. Aan de zeezijde kan dit voorts plaatsvinden middels een verkeersvrije wandelpromenade, de zgn. zomerpromenade (zie krt. 2). Een en ander zal mede dienen te worden gezien in relatie met de konkrete ontwikkelingen op de Spuikom.

Hiermee is echter niet volledig voldaan aan de eisen die de vakantieganger stelt aan zijn recreatief voorzieningenpakket. Mede gelet op het stedelijk aksent dat de badplaats Vlissingen onderscheidt van andere recreatieplaatsen op Walcheren, komen de volgende voorzieningen voor het plangebied in aanmerking¹⁾: eventueel overdeikbaar openluchtzwembad; bowlingcentrum; minigolf; trampoline; discotheek; sauna; solarium; bar/dancing; speelhal met gokautomaten; tennisbanen. Enkele van deze voorzieningen zijn reeds in Vlissingen aanwezig, doch een tweede voorziening dan wel verplaatsing van de bestaande is mogelijk. Er zal naar gestreefd dienen te worden een aantal van dit soort voorzieningen in het plangebied te concentreren, met name in aansluiting met de zomerpromenade.

Op deze wijze komt op c.q. aan de Boulevard een recreatief concentratiepunt te liggen dat mede door de aard der verblijfsakkommodatie ook 's winters in gebruik kan zijn. Mede hierdoor is het wenselijk tussen dit concentratiepunt en het stadscentrum een beschutte wandelroute aan te leggen, een soort winterpromenade.

Deze wandelroute kan een plaats vinden tussen het parkeerterrein achter de Boulevard en de woonbebouwing op de Spuikom. Essentiëel voor het functioneren ervan is de aankleding en het materiaalgebruik van deze winterpromenade (beplantingsbakken; beschutte zitgelegenheid, beeldenexpositie e.d.)

¹⁾ Zie o.m. *Vakantie in Zeeland en op Goeree, N.R.I.T., Breda 1974, deelstudie 4 van het Zeeuws Rekreatieonderzoek.*

3.4. Verkeer

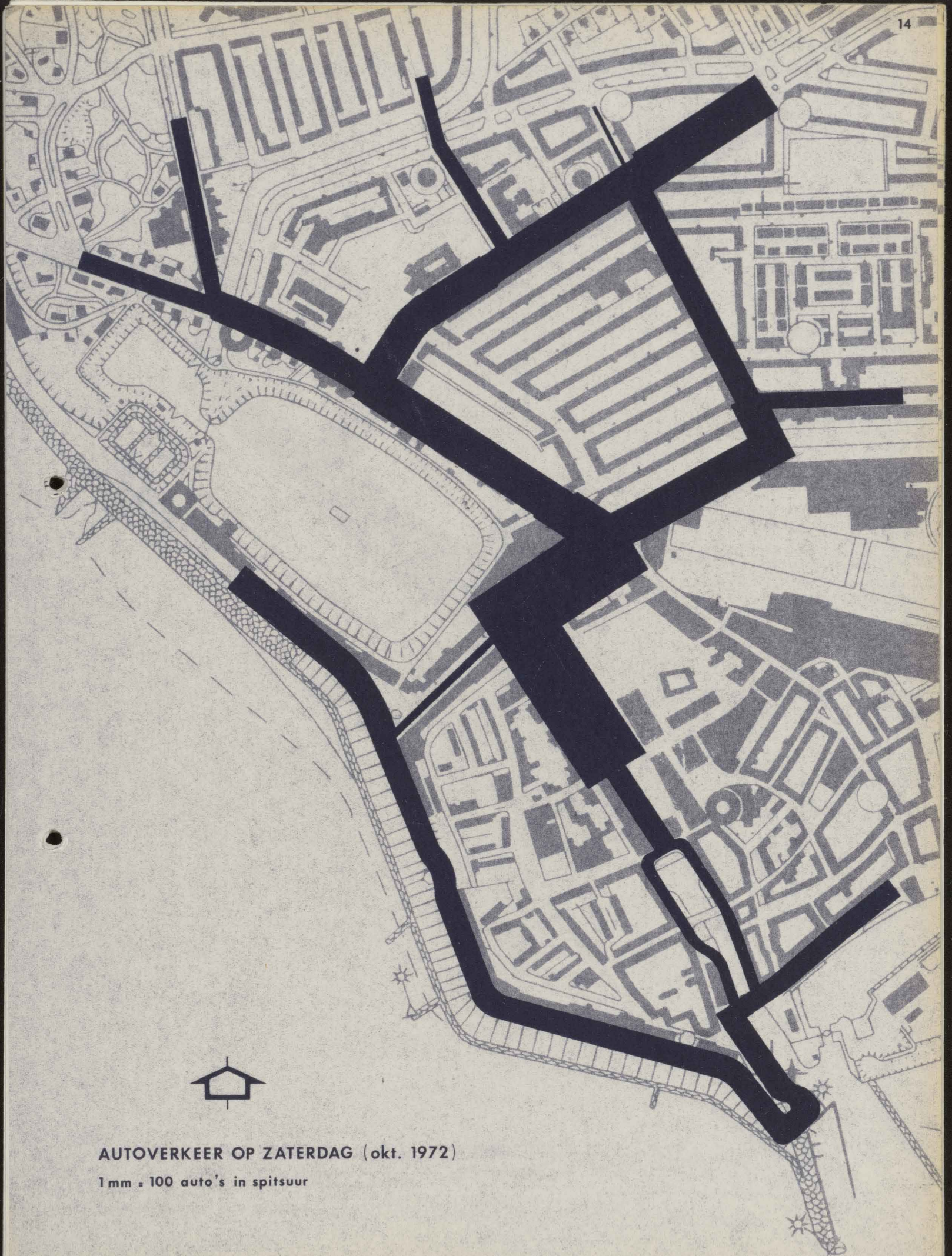
Gelet op het programma van eisen zal de Spuikom een belangrijke rol gaan vervullen in het (beter) bereikbaar maken van de binnenstad en in het verschaffen van nieuwe parkeerakkommodatie voor bezoekers van de binnenstad en van de Boulevards. Vanwege evenwel het belang van de andere functies welke eveneens op de Spuikom gerealiseerd zullen moeten worden is ernaar gestreefd de aan het verkeer ter beschikking te stellen ruimte zo gering mogelijk te houden. Dit heeft o.m. geleid tot een scheiding van autoverkeer en langzaam verkeer welke laatste categorie voor zover het gaat om bezoek aan de binnenstad buiten de Spuikom om geleid zal dienen te worden.

3.4.1. Autoverkeer

a. Het wegennet

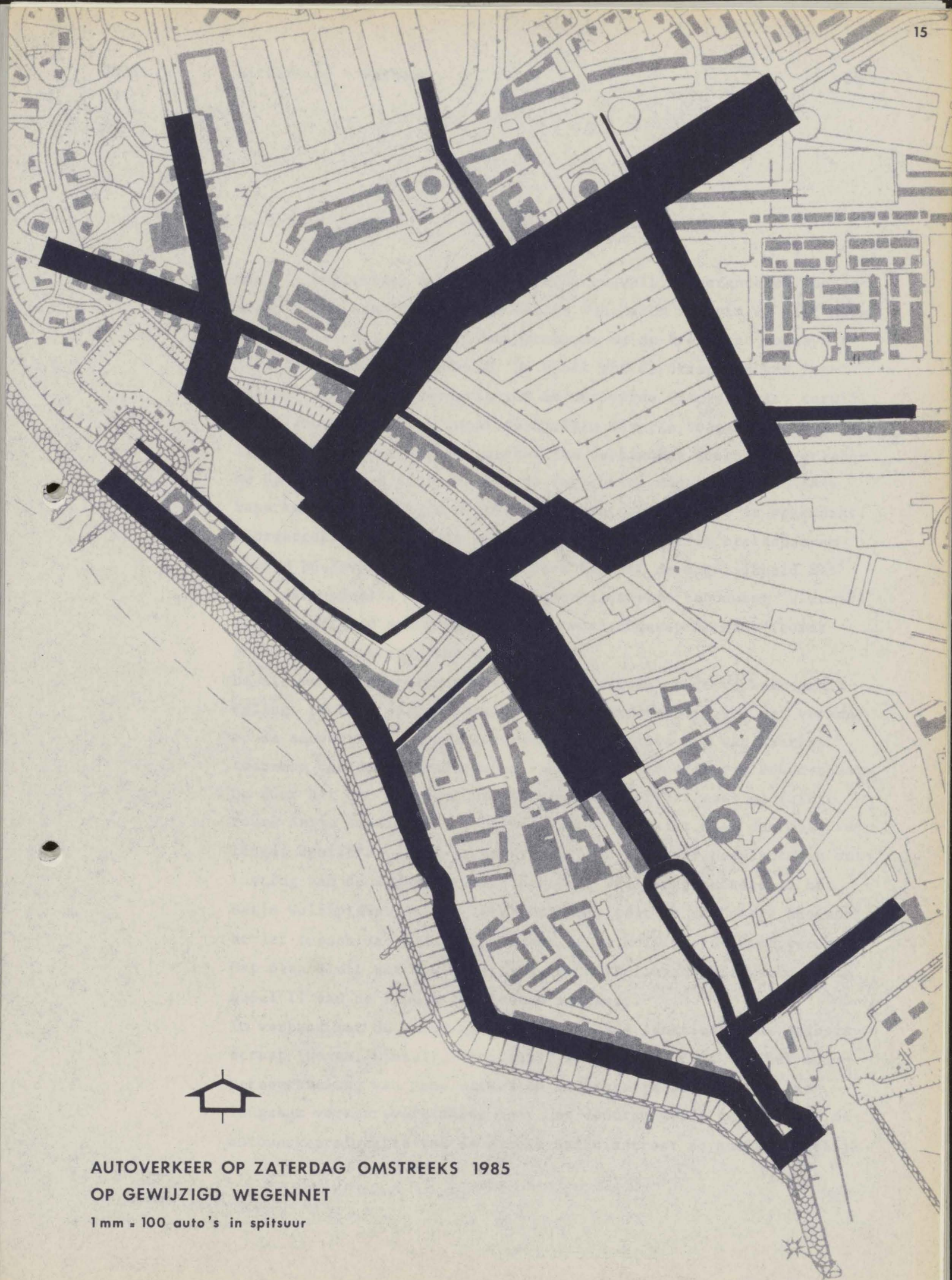
Als hoofdontsluitingsas voor het centrum fungeert in het plan de nieuwe verbinding Spuistraat-Koudekerkseweg met een dwarsverbinding naar de Paul Krugerstraat. Op de kaarten 4 en 5 zijn de spitsuurbelastingen van het autoverkeer vermeld. Op kaart 4 zijn de op een zaterdag in oktober 1972 waargenomen belastingen vermeld, terwijl kaart 5 een raming geeft voor de in 1985 te verwachten spitsuurbelasting voor de nieuwe situatie. De prognose van 1985 is enerzijds gebaseerd op de tussen 1969 en 1972 geconstateerde verschillen in het binnenstadsverkeer en houdt anderzijds rekening met stadsuitbreiding in Lammerenburg en een toeneming van de motoriseringsgraad. Een eventueel vertraagde groei van Lammerenburg is nog niet in de berekeningen verwerkt.

Uit deze belastingen blijkt dat er slechts een geringe verkeersspanning bestaat tussen de Paul Krugerstraat-Badhuisstraat e.o. enerzijds en de Boulevard anderzijds. Op grond hiervan is een doortrekking van de Paul Krugerstraat tussen verlengde Spuistraat en Boulevard niet noodzakelijk en ook niet in de plannen opgeno-



AUTOVERKEER OP ZATERDAG (okt. 1972)

1mm = 100 auto's in spitsuur



AUTOVERKEER OP ZATERDAG OMSTREEKS 1985
OP GEWIJZIGD WEGENNET

1 mm = 100 auto's in spitsuur

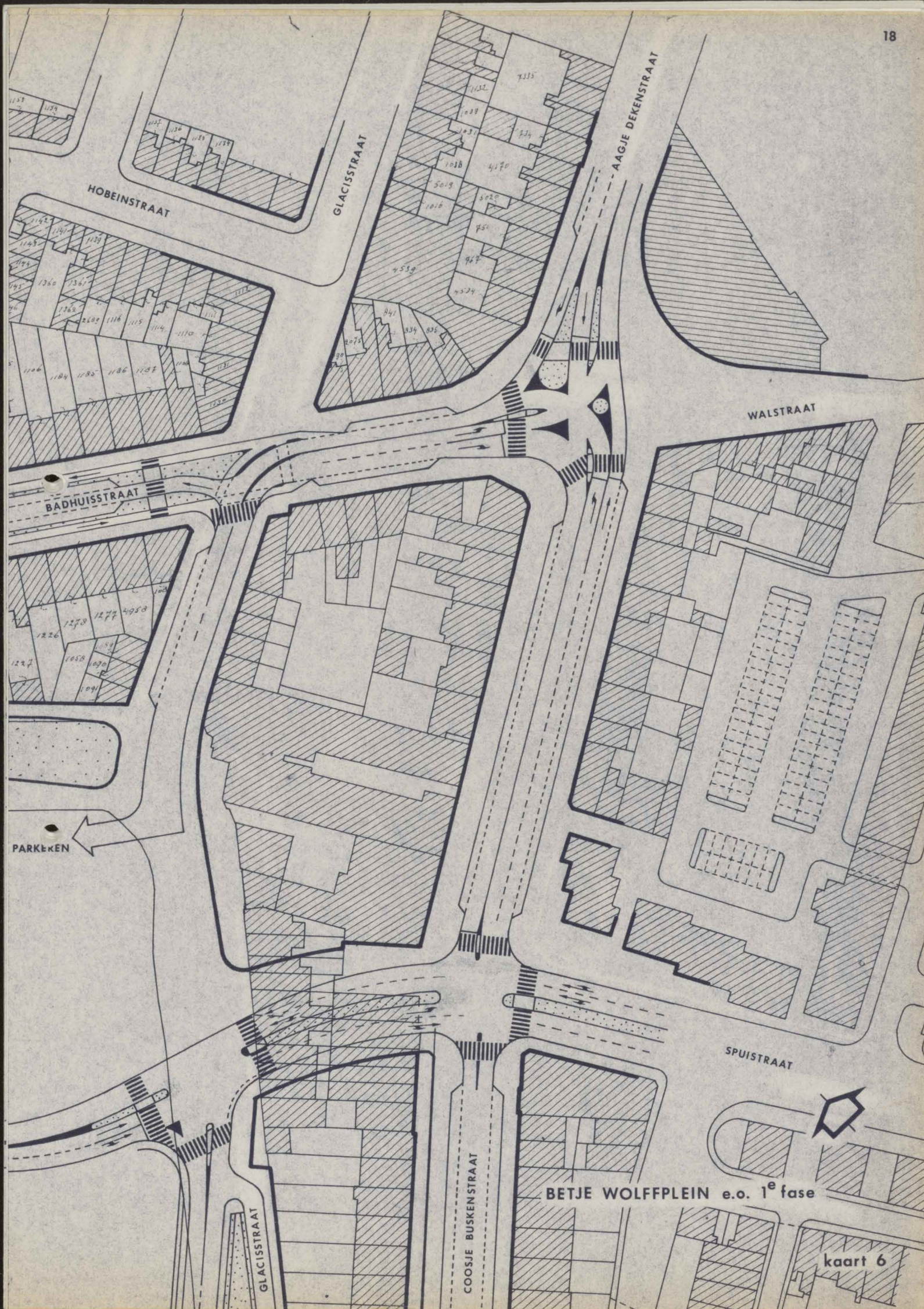
men. Bovendien zal de bereikbaarheid nauwelijks veranderen. Bezoekend toeristisch verkeer van buiten Walcheren zal via de half-hoge brug, de Sloeweg, de van Woelderenaan en de President Rooseveltlaan de Boulevard benaderen. De oprit via de Strandweg kan vervangen worden door de oprit via de verlengde Glacisstraat, terwijl voor langzaam verkeer vanaf de Spuikom diverse toegangswegen mogelijk zijn. Verder zou een dergelijke verbinding tussen de verlengde Spuistraat en de Boulevard de inrichtingsmogelijkheden sterk beperken. De verlengde Glacisstraat kan, zoals reeds is opgemerkt, doorgetrokken worden als achterontsluiting voor de bestaande en nieuwe boulevardbebouwing. Hierdoor bestaat de mogelijkheid het boulevardgedeelte voor de nieuw geprojecteerde bebouwing 's zomers verkeersvrij te maken waardoor een voetgangerspromenade (zomerpromenade) verkregen kan worden.

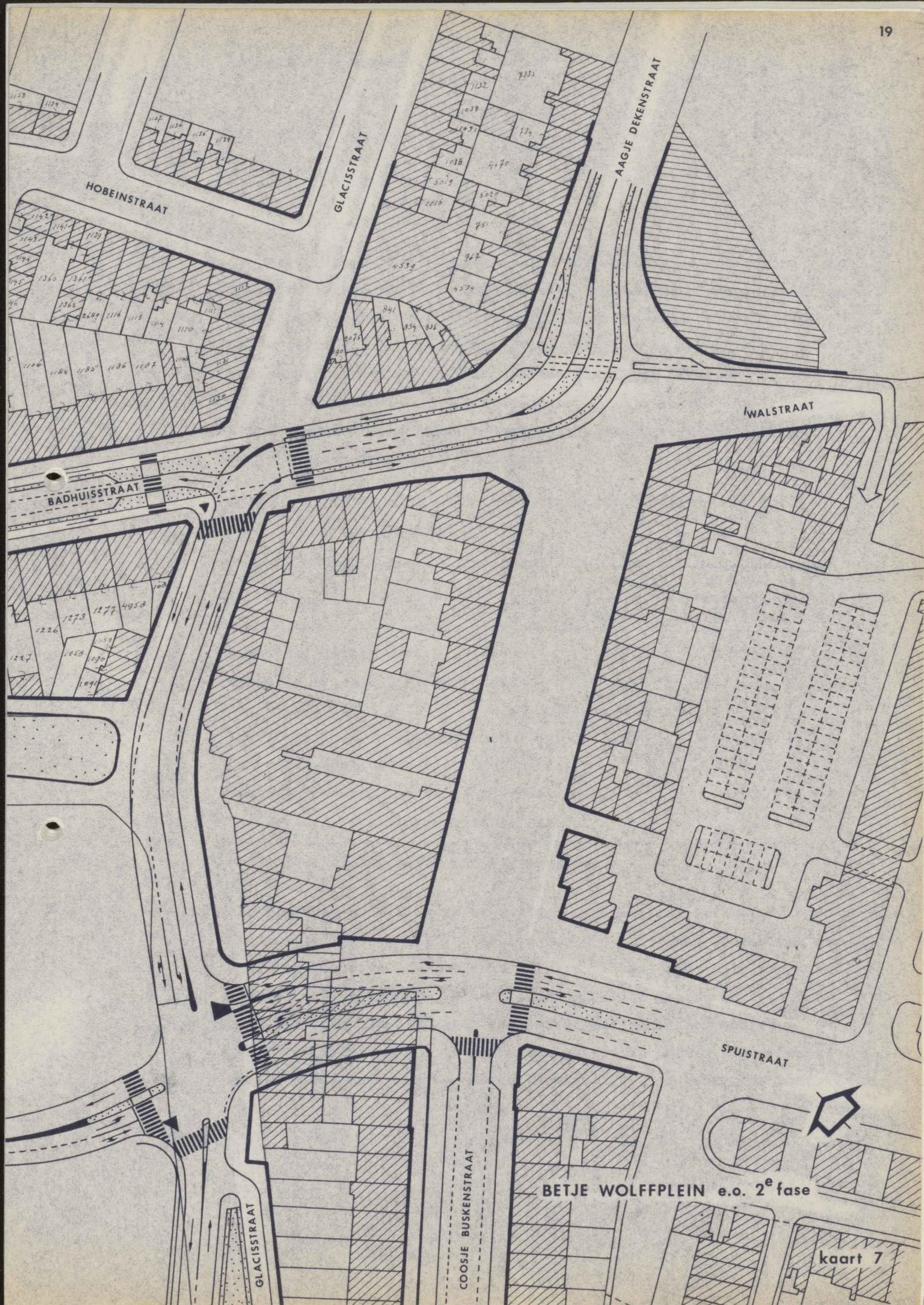
De nieuwe wegenstructuur heeft grote invloed op de verkeersafwikkeling. Door de stadsuitbreidingen in Lammerenburg zal het verkeer op de aanvoerroute Koudekerkseweg in relatieve zin wat sterker toenemen dan op de dwarsroutes Paul Krugerstraat/Aagje Dekenstraat. De door het uit het centrum vertrekkende verkeer veel gebruikte route Aagje Dekenstraat/Scheldestraat verschuift naar de route verlengde Spuistraat/Paul Krugerstraat. Een en ander betekent een ontlasting van de Badhuisstraat tussen de Paul Krugerstraat en het Betje Wolffplein. Ook de verkeersintensiteit op de Coosje Buskenstraat tussen de Spuistraat en het Betje Wolffplein loopt terug. Het plan sluit dan ook aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden die model II van de Studie Binnenstad aangeeft.

In verband met de aanwezige sterk gemengde functies op de Badhuisstraat (wonen, winkels, kantoren), een vermindering van het autoverkeersbelang van deze straat en de behoefte aan een rustige langzaam verkeersverbinding naar het centrum wordt voorgesteld de autoverkeersfunctie van de gehele Badhuisstraat zo gering mogelijk

te doen zijn (zie par. 3.4.2.). Daarom wordt voor de Badhuisstraat éénrichtingsverkeer voorgesteld met een herinrichting van het bestaande profiel van deze straat. De totale rekonstruktie van de Badhuisstraat kan pas aan de orde komen wanneer de aanleg van de Spuikomroute is voltooid. Voor de eindfase van het plan is tevens het wegvak Coosje Buskenstraat tussen de Spuistraat en het Betje Wolffplein vervangen door de verlengde Glacisstraat (zie kaart 6 en 7). In verband met de stedenbouwkundige vormgeving van de bebouwing op de Spuikom bestaat de wens het wegvak Spuistraat/Koudekerkseweg een stadskarakter te geven zonder overdadige verkeersallures.

Aangezien de toekomstige verkeersbelasting op dit wegvak varieert van 900-1450 mvt/uur (spits op zaterdagen) vergt een voldoen aan deze wens een zeer zorgvuldige detaillering. Bovendien is de verkeersbelasting zo groot dat het ongewenst is het langzaam verkeer en het autoverkeer gemengd af te wikkelen. Dit heeft er toe geleid het langzaam verkeer en het autoverkeer te scheiden en de verlengde Spuistraat alleen voor autoverkeer te bestemmen. Voor de oplossing ten dienste van het langzaam verkeer zie par. 3.4.2. Slechts op deze wijze is een relatief smalle oplossing mogelijk. De keuze van de dwarsprofielen en kruispuntsoplossingen wordt bepaald door de rond 1980/1985 geraamde verkeersbelasting tijdens het spitsuur op zaterdagen. Voor nagenoeg alle routes is één rijbaan voldoende mits nabij de kruispunten het aantal opstelstroken voldoende is. Alle kruispunten zijn gedetailleerd doorgerekend tot en met faseregelingen voor de verkeerslichten. Rekening houdend met veilige ontruimingstijden voor het langzaam verkeer en een volledig konfliktvrije afwikkeling van het voetgangersverkeer is de vormgeving bepaald als op kaart 8 staat aangegeven. Een en ander zal bij de uitwerking van het globale plan nader gekoncretiseerd moeten worden. De hoofdtoegang tot het parkeerareaal onder de in het schetsontwerp (zie kaart 2 en 3) geprojecteerde bebouwing langs de verlengde Spuistraat is gekombineerd met het kruispunt verlengde Spuistraat/verlengde P.Krugerstraat, en wel gekoppeld aan de verkeerslichteninstallatie. Hierbij ware te denken aan een verkeersafhankelijke koppeling waardoor slechts groentijd nodig is als er inderdaad aanbod is vanuit dit parkeergebied.





Op het kruispunt Paul Krugerstraat/Badhuisstraat is de woning aan de noordwestzijde nog gehandhaafd. In verband met de noodzakelijke uitzichthoeken zou het echter beter zijn dit pand te verwijderen. Op de wegvakken Koudekerkseweg/Spuistraat en op de verlengde Paul Krugerstraat en de Glacisstraat dient het parkeren *niet* te worden toegestaan. In onderstaande tabel zijn de voor de kruispunten te verwachten spitsuurbelastingen vermeld in vergelijking met de in 1972 waargenomen belastingen.

Tabel 1 Verkeersaanbod (in mvt) kruispunten tijdens het spitsuur op zaterdag

	1972	Nieuwe wegenstructuur 1980/1985	
Badhuisstraat/Koudekerkseweg	710	1200	V
Badhuisstraat/Paul Krugerstraat	1130	1340	V
Betje Wolffplein	1500	-	V
Spuistraat/Coosje Buskenstraat	1420	1700	V
Verlengde Spuistraat/Paul Krugerstraat	-	1630	V
Verlengde Spuistraat/Verlengde Glacisstr.	-	1920	V
Badhuisstraat/Verlengde Glacisstraat	-	900	V

V: Verkeerslichteninstallatie noodzakelijk.

Als algemene richtlijn geldt dat een regeling met verkeerslichten noodzakelijk wordt bij een aanbod van 800-1200 motorvoertuigen per uur. Dit houdt in dat op lange termijn gezien bijna alle bovengenoemde kruispunten van verkeerslichten zullen moeten worden voorzien. Bij een aantal punten kan aanvankelijk nog een voorrangregeling voldoende zijn. In een aantal gevallen kunnen linksafbewegingen vervallen, hetgeen de verkeersafwikkeling ten goede komt.

b. Parkeren

In totaal biedt het plan ruimte voor ca 450 verblijfseenheden. Het hiervoor benodigde parkeerareaal bedraagt ca 540 parkeerplaatsen. Het benodigde parkeerareaal ten behoeve van het centrumbezoek kan gebaseerd worden op de studie binnenstad. Daaruit blijkt dat het gebied tussen de Lange Zelke en de Coosje Buskenstraat met een 250 tal parkeerplaatsen het meeste verkeer aantrekt, waarbij een betrekkelijk kort bezoek (30 à 45 minuten) gepaard gaat met een groot aantal aankomende en vertrekkende auto's. Op topdagen is de bezetting 90%, doch in het algemeen kan nog niet van een duidelijk tekort gesproken worden. Vergroting van het parkeerareaal is echter in de toekomst wel wenselijk. Enige verruiming is inmiddels reeds ontstaan door de openstelling op zaterdag van het parkeerterrein van de K.M.S. voor het winkelpubliek. Voorlopig lijkt een uitbreiding met ca 200 parkeerplaatsen voldoende. Deze waren dan te situeren in de omgeving van de verlengde Glacisstraat. Door het aanbrengen van een parkeerdak is later eventueel nog een verdubbeling van dit aantal mogelijk. Een te grote parkeeroppervlakte is niet wenselijk. Dit leidt tot te grote loopafstanden tot aan de binnenstad, een moeilijke geleiding c.q. onaantrekkelijke toegangsroute naar het centrum en een sterke beperking van de inrichtingsmogelijkheden van het plangebied. In het plan zijn ten westen van de Glacisstraat 200 parkeerplaatsen gesitueerd. Onder de bebouwing langs de verlengde Spuistraat is ruimte voor ca 290 parkeerplaatsen en ten westen van de verlengde P. Krugerstraat zijn 45 parkeerplaatsen gesitueerd. Achter de nieuwe bebouwing op de Boulevard zijn 60 parkeerplaatsen gesitueerd en ten slotte is achter de Boulevard ter plaatse van de Zeevaartschool ruimte voor ca 270 parkeerplaatsen. Het totale

parkeerareaal bedraagt dan ca 805 parkeerplaatsen. Voor de verblijfseenheden en de centrumbezoekers zijn $540 + 200 = 740$ parkeerplaatsen nodig. Als 90% van de bewoners zaterdag aanwezig is bedraagt de gelijktijdige behoefte $(0,9 \times 540) + 200 = \text{ca } 685$ parkeerplaatsen. Er resteren dan $805 - 685 = 120$ parkeerplaatsen ten behoeve van het boulevard-bezoek.

3.4.2. *Langzaam verkeer.*

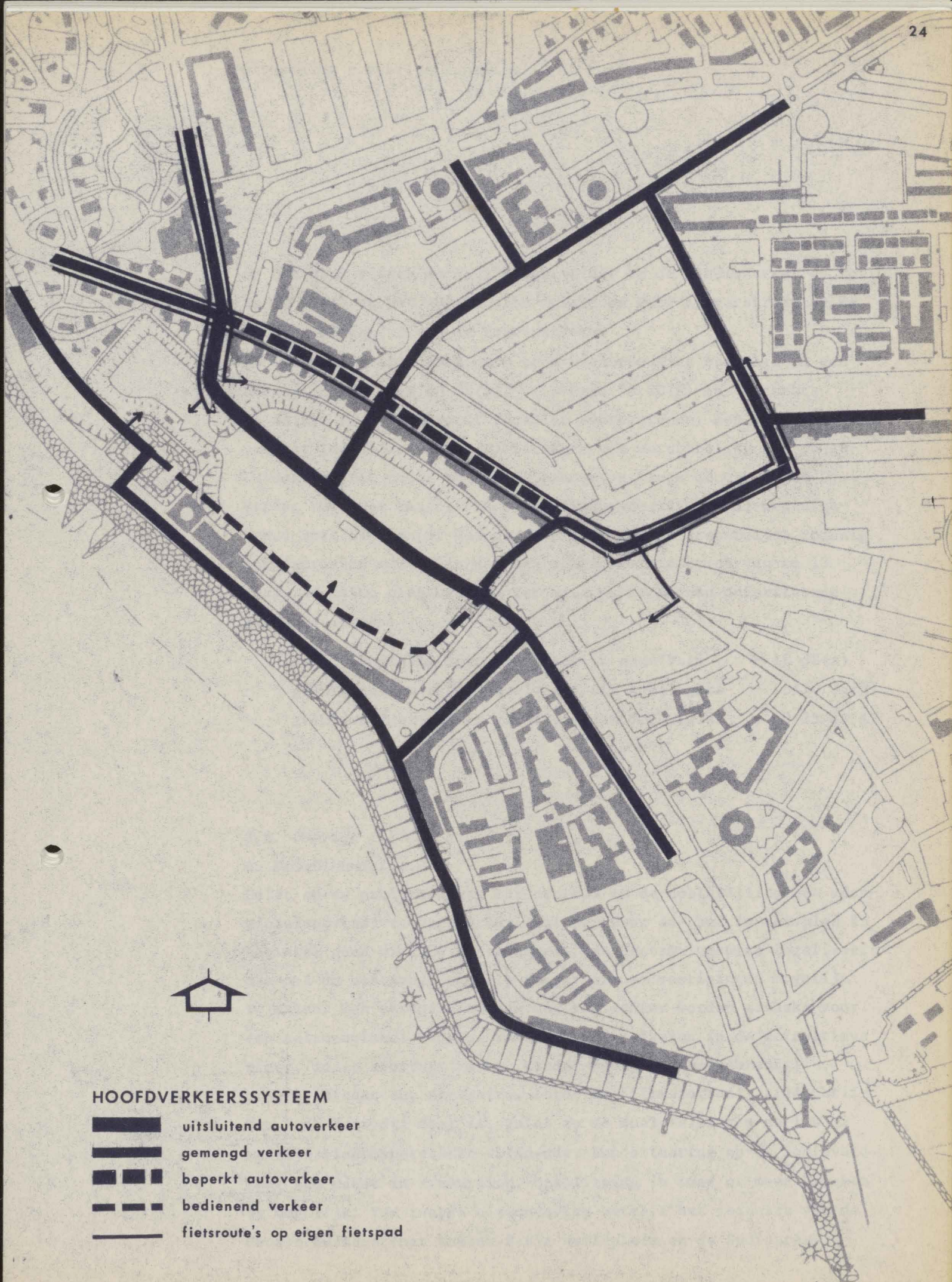
a. *Fietsen en bromfietsen.*

De in juni 1972 uitgevoerde verkeersstudie voor het gebied Lammerenburg heeft geresulteerd in een langzaam verkeersnetwerk in Lammerenburg. Voortzetting van deze langzaam verkeersroutes tot het centrum door de om het centrum gelegen oudere woongebieden verdient sterk aanbeveling. Een studie hieromtrent is noodzakelijk om ten behoeve van de kwetsbare langzaam verkeerscategorie een aantal veilige hoofdroutes naar het centrum te creëren. Een globale bestudering van deze problematiek leert dat ca 1/3 van het (brom)fietsverkeer van en naar het centrum via de Koudekerkseweg en ca 2/3 via de Aagje Dekenstraat binnen zal komen. In het plangebied is de fietsstroom van de Koudekerkseweg via de Badhuisstraat of Duinpoortweg en de Coosje Buskenstraat naar het centrum gevoerd. Het autoverkeer op de Badhuisstraat is daartoe beperkt tot éénrichting onder een herindeling van het dwarsprofiel.

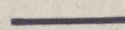
Voor de Aagje Dekenstraat wordt eveneens een herindeling van het dwarsprofiel voorgesteld. Beide genoemde fietsstromen kunnen dan los van het autoverkeer via het aan het autoverkeer te onttrokken deel van de Coosje Buskenstraat naar het centrumgebied worden gevoerd. Bovendien zijn de fietspaden langs de Van Woelderenaan doorgetrokken tot het kruispunt Koudekerkseweg verlengde Spuistraat/Badhuisstraat. Op kaart 9 is het aldus ontstane hoofdverkeerssysteem schematisch weergegeven.

3.4.3. *Verkeershinder*

Men dient er rekening mee te houden dat het verkeerslawaaï langs de verlengde Spuistraat tijdens het spitsuur oploopt tot ca 73 dB(A)



HOOFDVERKEERSSYSTEEM

-  uitsluitend autoverkeer
-  gemengd verkeer
-  beperkt autoverkeer
-  bedienend verkeer
-  fietsroute's op eigen fietspad

op het deel tussen de Paul Krugerstraat en de Glacisstraat en tot ca 70 dB(A) op het weggedeelte tussen de Paul Krugerstraat en de Koudekerkseweg. Dit zijn hoge waarden.

De maximaal toelaatbare norm voor woonbebouwing bedraagt in een binnenstad overdag 60 dB(A), 's avonds 55 dB(A) en 's nachts 45 dB(A). Deze norm wordt derhalve overschreden. Een verhoging van het lawaai met 10 dB(A) betekent een verdubbeling van de geluidsdruk. Dit houdt in dat de bebouwing langs de verlengde Spuistraat voor wat betreft woon- en slaapgedeelte van de weg afgekeerd moet zijn en/of dat de gevelwand aan de straatzijde zodanig gekonstrueerd moet zijn dat een geluidsvermindering van ca 13 resp. 10 dB(A) plaatsvindt. Ter informatie kunnen onderstaande gegevens dienen:

- geluidsreduktie door gedeeltelijk open raam - 10 dB(A)
- geluidsreduktie door gesloten raam enkel glas - 15/20 dB(A)
- geluidsreduktie door gesloten raam dubbelglas - 20/25 dB(A)

3.5. Overige functies

a. Detailhandel e.d.

Gelet op de nabijheid van het centrum en de doelstelling het kernwinkelapparaat te versterken ligt het voor de hand in het plan in beginsel geen winkels op te nemen. Het bestemmingsplan legaliseert dan ook de bestaande winkels zonder nieuwe vestigingen mogelijk te maken. Een eerste uitzondering kan echter worden gemaakt voor een seizoenwinkel voor de verkoop van artikelen in de recreatieve sfeer, zoals sportartikelen, kinderspeelgoed, zonnebrandolie, prentbriefkaarten, souvenirs, foto- en filmmateriaal, tijdschriften e.d. Voor dit doel is, gelet op de doelstellingen ca 100 m² bedrijfsploeroppervlakte voldoende. Een situering op de Boulevard komt het meest in aanmerking. Opsplitsing in twee of meer kiosken is mogelijk. Een tweede uitzondering betreft het gedeelte van de Coosje Buskenstraat tussen Betje Wolffplein en de Spuistraat.

Hier zijn reeds een aantal winkels gevestigd. Verdere verwinkeling in dit gedeelte is toegestaan, echter pas nadat het kernwinkel-apparaat duidelijk aan een uitbreiding toe is, hetgeen nog vrij lang zal kunnen duren. Ten einde voortijdige verwinkeling te voorkomen is één en ander alleen mogelijk door gebruik te maken van de op dit gebied gelegde wijzigingsbevoegdheid.¹⁾

b. Onderwijsvoorzieningen

De ca 450 verblijfseenheden in het gebied zullen uiteraard ook kinderen herbergen. Hun aantal zal echter relatief beperkt zijn.

De bouwvorm leent zich minder goed voor gezinnen met kinderen, die vooral eengezinswoningen prefereren. De woonbevolking zal in relatief sterke mate worden gevormd door alleenstaanden (jongeren en ouderen), kleine gezinnen die óf (nog) geen kinderen hebben óf geen kinderen meer thuis hebben. Om deze reden is te verwachten dat het aantal kinderen van 4 t/m 12 jaar de 140 niet zal overschrijden. Gelet enerzijds op de aanwezigheid van voldoende kleuter- en basisscholen in het aangrenzende gebied en anderzijds de lage en nog teruglopende bezetting van deze scholen is in het plangebied geen reservering voor onderwijsvoorzieningen opgenomen.

c. Kantoren

De nabijheid van het centrum, de aanwezigheid van een aantal kantoren aan de Badhuisstraat alsmede de uitbreiding van de parkeer-akkommodatie ter plekke maken het plangebied, met name het oostelijk deel aantrekkelijk voor enkele kantorenvestigingen.

Uit het oogpunt van een evenwichtige parkeerverdeling is voor deze situering eveneens veel te zeggen. De parkeerplaatsen voor de kantoren zijn op zaterdag vrijwel geheel beschikbaar voor de winkelbezoekers. In beginsel is ook het hoofdkantoor van de P.T.T., thans zeer excentrisch gelegen in het oostelijk deel van het centrum, aldaar toelaatbaar en ook mogelijk, vanwege de globale bestemming met uitwerkingsbevoegdheid.

1) zie ook aanvulling op blz. 35

4. STEDEBOUWKUNDIGE VORMGEVING

Op basis van het programma van eisen is bij wijze van voorbeeld een stedebouwkundige uitwerking gegeven (zie kaarten 2 en 3). Voor deze stedebouwkundige vormgeving is van belang enerzijds de omringende bebouwing van de Spuikom en anderzijds de geleidings- of verbindingsfunctie die het Spuikomgebied heeft voor bezoek aan het stadscentrum en voor de relatie met het toeristisch concentratiepunt aan de Boulevard. Dit natuurlijk naast een adequate inrichting voor wonen resp. recreatie.

Een uitvoering van de bebouwing in de Spuikom in de vorm van uitgesproken hoogbouw past niet in de schaal en de maat van Vlissingen. Adequater is een hoogte van de bebouwing welke vanaf de boulevard-bebouwing afloopt naar die in de Badhuisstraat. Derhalve zal de (woon)bebouwing langs de verlengde Paul Krugerstraat aan de zijde van de Boulevard wat hoger kunnen zijn dan aan de zijde van de Badhuisstraat. Uitgesproken hoogbouw is ook om redenen van woonkwaliteit niet wenselijk, omdat dit dan vrijwel zeker traditionele flatbouw inhoudt. Dit betekent overigens niet dat de bebouwing langs de verlengde Paul Krugerstraat overal gelijke hoogte dient te hebben.

De verlengde Paul Krugerstraat vormt voor het bezoek per auto de hoofdtoegangsweg naar het centrum. Dit stelt aan de aanliggende bebouwing de eis, dat ze de bezoeker hierop voorbereidt. Deze voorbereiding kan op twee manieren geschieden: 'vloeiend' d.w.z. door straatwanden en zich verdichtende presentatie van centrumfuncties, dan wel door middel van een soort Aha-beleving. Gezien de onmogelijkheid om in het Spuikomgebied het centrum op de eerste wijze te presenteren is voor de tweede manier gekozen. Hiertoe zou de verlengde Paul Krugerstraat visueel onderbroken kunnen worden door eroverheen lopende bebouwing, welke de ontworpen bebouwing aan weerszijden van deze straat met elkaar verbindt. Essentieel voor de presentatie van de binnenstad wordt dan de bebouwing aan het kruispunt met de verlengde Glacisstraat. Hier dient een Aha-

beleving gewekt te worden, hetgeen mogelijk lijkt door op de vier hoeken van dit kruispunt bijzondere bebouwing te realiseren (P.T.T.-kantoor, etalages, aangepaste architectuur enz.). De bezoeker 'weet' dan dat hij in het centrum is.

Ten opzichte van de vrijstaande bebouwing aan de Strandweg behoeft geen vloeiende overgang te bestaan, indien hier de bestaande dijk van de Spuikom gehandhaafd wordt. Aan de Spuikomzijde van deze dijk kunnen dan rekreatieve voorzieningen als tennisbaan en zwembad gesitueerd worden. Wel wordt een adequate afronding gevraagd van de bebouwing aan de boulevardzijde van de verlengde Spuistraat, waar deze tot aan deze rekreatieve voorzieningen reikt. Hier zou eventueel nog een element in de rekreatieve of toeristische sfeer gebouwd kunnen worden.

De nieuwe bebouwing aan de Boulevard zal wat de hoogte betreft ongeveer overeen moeten komen met de bestaande bebouwing. Indien nu de bebouwing op de Spuikom een bepaald eigen karakter krijgt, is het zeer wel denkbaar dit karakter door te zetten in de bebouwing op de Boulevard. Hierdoor worden beide bebouwingen, die ieder een andere functie hebben, visueel toch op elkaar betrokken waardoor de Boulevard een duidelijke relatie met de Spuikom krijgt en de bebouwing op de Spuikom geen losstaand maar een geïntegreerd element kan worden.

Een dijk rond de Spuikom aan de Badhuisstraat zal samen met de beplanting erop zoveel mogelijk gehandhaafd moeten blijven. Dit mede gelet op de rol die dit groen speelt in de afscherming van de achterzijde van de Badhuisstraat. Hierdoor blijft ook iets bewaard van de huidige situatie, een reden waarom ook het parkeerterrein bij de Glacisstraat verlaagd is gedacht. Het aanhaken op de historische structuur geschiedt tevens langs de verlengde Paul Krugerstraat. Door aan de Badhuisstraatzijde een stenen dijkje te leggen langs deze en de bebouwing aan de andere zijde in een bak te plaatsen - met parkeren voor de bewoners - is er naar gestreefd om een relatie met 'gedempt' water en daarmee de gedachte aan de historische vorm en functie van dit gebied aanwezig te houden.

Naast de overbouwing op een aantal plaatsen van deze weg vormt het steeds wisselend profiel een extra beleavingsaspect voor de bezoeker aan het centrum.

5. JURIDISCHE VORMGEVING ¹⁾

Zoals uit het voorgaande is gebleken is van het principe uitgegaan dat de bestaande en te handhaven bebouwing zoveel mogelijk is bestemd in overeenstemming met de huidige toestand. Dit heeft zowel betrekking op de bestemmingskeuze als ook op de voor bebouwing bestemde oppervlakten.

Dit betekent bv. dat voor kantoren en pensions in voormalige woonhuizen over het algemeen is gekozen voor een dubbele bestemming (WK of WH), waardoor ook de zuivere woonbestemming toelaatbaar blijft. Een kantoorbestemming is daar gelegd, waar het betreffende pand zich door zijn bouwvorm niet zonder meer voor een ander gebruik leent.

Via artikel 9 is voor een drietal gevallen een wijziging van de gegeven bestemming mogelijk. Dit betreft in de eerste plaats het gebied rondom hotel Britannia, waar de gesloten boulevard-bebouwing die men elders aantreft nog al onderbroken is. Er bestaat een grote voorkeur voor het opvullen van de 'gaten', waarvoor zowel een uitbreiding van de hotelbebouwing als een voortzetting van de woonbebouwing in aanmerking komt.

In de tweede plaats is een wijzigingsbevoegdheid gelegd op het gebied tussen de verlengde Glacisstraat en de Coosje Buskenstraat. In dit gebied zal zich blijkens voorgaande toelichting de overgang naar het centrum moeten manifesteren. Een wat meer gerichte centrumbebouwing is dan ook wenselijk. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat bv. een verwinkeling van dit gebied niet ten koste zal gaan van de ontwikkelingen in het centrum zelf. Burgemeester en wethouders zullen eerst op het daartoe geëigende tijdstip van hun bevoegdheid gebruik maken.

De derde wijzigingsbevoegdheid betreft de vestiging van pensions in bestaande, thans nog als woning in gebruik zijnde panden. Door middel van een subbestemming is deze bevoegdheid wel uitdrukkelijk gelimiteerd tot pensions, omdat de horecafunctie voor wat betreft hotels, restaurants e.d. voorbehouden moet blijven voor de nieuwe

¹⁾ zie ook aanvulling op blz. 35

boulevardbebouwing tussen zeevaartschool en het Strandhotel. Voorzover de bestemmingen betrekking hebben op de gerealiseerde bebouwing kunnen de voorschriften vrij summier blijven. Door de nauwkeurige begrenzing van de bebouwingsvlakken zijn bebouwingspercentages overbodig.

Op de nog te realiseren gebieden is een uitwerkingsbevoegdheid gelegd. De bepalingen waaraan deze uitwerkingen moeten voldoen vloeien voort uit het programma van eisen zoals dit in de voorgaande beschouwingen naar voren is gekomen.

Gebied I heeft betrekking op het gebied tussen Strandhotel en de nieuwe boulevardbebouwing. Hier is de mogelijkheid gegeven om de rekreatieve functie te versterken middels horeca etc., bij voorkeur in aansluiting op een zomerpromenade. De detailhandel zal op de rekreatieve sfeer gericht moeten zijn en daarbij beperkt van oppervlakte moeten blijven met het oog op de functie van het centrum. Gebied II bevat de nieuwe boulevardbebouwing. Het aantal te realiseren verblijfseenheden - woningen en rekreatieve appartementen - is zowel aan een maximum als een minimum gebonden. Tevens is de realisering van een aantal parkeerplaatsen gewaarborgd.

Door de noodzaak van een afrit van de nieuwe dijk naar het terrein achter de zeevaartschool is aan de westzijde van de school een terrein aanwezig, dat ook voor bebouwing in aanmerking kan komen. Gedacht wordt aan bebouwing in de horeca- of de rekreatieve sfeer. Als maximum toelaatbare hoogte is 4.00 m gesteld om het zicht op deze markante zijde van de school niet te belemmeren.

Gebied IV bevat de eigenlijke Spuikom. Ook hiervoor is het aantal verblijfseenheden en het aantal parkeerplaatsen vastgelegd. De bebouwing kan gevarieerd van hoogte zijn, waarbij het wenselijk "aflopen" van de bebouwing vanaf de Boulevard naar de Badhuisstraat zoveel mogelijk gehonoreerd moet worden, waarvoor de kaarten 2 en 3 een suggestie geven. Teneinde te voorkomen dat hier traditionele

flatbouw zal ontstaan, waardoor het woonmilieu niet de gewenste kwaliteit zou bereiken, is bepaald dat iedere woning over een eigen buitenruimte van ten minste 30 m² moet beschikken. Terrasvormige woningbouw kan hieraan tegemoet komen.

Om de verkeersfunctie van het gebied vast te leggen is bepaald dat de punten A, B en C in ieder geval door een voor auto's geschikte wegverbinding onderling verbonden moeten worden.

6. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO

Landbouwschap (brief d.d. 2-6-1976): geen opmerkingen.

Landinrichting (brief d.d. 8-6-1976): geen opmerkingen.

Genie (brief d.d. 15-6-1976): geen opmerkingen.

Inspekteur van het kleuteronderwijs (brief d.d. 2-6-1976):

Gewezen werd op het feit dat in het plangebied geen voorzieningen zijn opgenomen t.b.v. lager- en kleuteronderwijs. Reservering van terreinen voor deze voorzieningen kan gewenst zijn indien er sprake is van sanering van scholen en schoolgebouwen in het kader van integratie kleuter- en lager onderwijs. Met name is hierbij gedacht aan de scholen "het Mezenest" en de "Frans Naereboutschool".

Gezien het karakter van het plan Boulevard lijkt dit gebied niet de meest aangewezen plaats te zijn voor een eventuele vervanging van de genoemde scholen. De voorschriften sluiten een dergelijk gebruik echter niet expliciet uit.

Rijksconsulent Handel, Ambacht en Diensten (brief d.d. 16-6-1976):

Opmerking over de voorschriften betreffende het ontbreken van een begripsbepaling inzake detailhandel.

Tegen opname van een dergelijke begripsomschrijving bestaan geen bezwaren zodat aan dit verzoek zal worden voldaan.

Waterschap Walcheren (brief d.d. 18-6-1976): enkele opmerkingen:

Eisen t.a.v. de voorgevelrooilijn op de Boulevard.

Genoemde instantie heeft in de brief van 21-4-1977 afgezien van deze eis; tevens is overeengekomen dat vaststelling van de rooilijn aan de Boulevard in overleg met de Provincie en het Waterschap tot stand dient te komen.

De overige opmerkingen zijn van meer technische aard en hebben geen betrekking op het bestemmingsplan als zodanig.

WMZ (brief d.d. 22-6-1976):

Opmerking betreffende de persleiding welke is aangelegd vanaf de watertoren aan de Badhuisweg naar de Boulevard Bankert en zodoende de uit te werken gebieden UI en UII van het ontwerp-bestemmingsplan doorkruist.

Uit oogpunt van ruimtelijke ordening is er geen enkele reden om de

aanwezigheid van persleidingen in het plangebied te waarborgen aangezien dit via een privaatrechtelijke-regeling tot stand dient te komen. Dit houdt uiteraard niet in dat bij de feitelijke uitwerking van de gebieden UI en UII geen rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van deze leiding.

Nederlandse Kampeerraad (brief d.d. 29-6-1976):

Opmerking t.a.v. de bestemming voor het gebied van het huidige kampeerterrein de Nollen.

Gezien de functie als "normaal" kampeerterrein en de daarvoor benodigde maar niet beschikbare ruimte is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet langer gewenst dit kampeerterrein te handhaven.

Rijkswaterstaat (brief d.d. 8-10-1976):

Opmerking betreffende de bestemming op delen van de waterkering welke bij Rijkswaterstaat in beheer zijn. Zie hiervoor de opmerking bij reacties van de PPC.

Provinciale Planologische Commissie (brief d.d. 8-10-1976):

Opmerkingen naar aanleiding van ontwerp-plan en daarnaast voorgelegde vragen:

-100 m bebouwingsgrens; Gemeend werd dat uit stedenbouwkundig oogpunt, bebouwing ter hoogte van de doorgang Glacisstraat naar Boulevard Bankert gewenst zou kunnen zijn.

Afgezien van de technische en financiële problemen waarop men zou stuiten bij de ontwikkeling van een dergelijke bebouwing zou wel volstrekt worden voorbijgegaan aan de tot op heden ook door de provinciale overheid altijd gestelde harde voorwaarde, dat de 100 m strook niet bebouwd mag worden.

-Vormgeving van de bebouwing op de Boulevard ; Gestreefd zou moeten worden de toekomstige bebouwing zodanig te projékteren dat er sprake is van een aantrekkelijk stedenbouwkundig geheel.

Met deze zienswijze kan volledig worden ingestemd, echter het opnemen van bepalingen in de voorschriften om dit te bewerkstelligen kan de zeer gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan ernstig beperken, terwijl het nauwelijks garanties geeft voor het ontstaan van een stedenbouwkundig en architectonisch verantwoorde vormgeving.

-Bescherming zeeweringsfunctie Boulevard; Gesteld werd dat alle gronden en bestaande panden gelegen aan de zeezijde van de bebouwingslijn ware te bestemmen tot zeewering (waterstaatswerken). Wijziging van deze bestemming, functie en inrichting zou moeten plaatsvinden via een in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

De waterkerende functie van de Boulevard is vanzelfsprekend evident, doch de door de PPC voorgestelde regeling wordt niet aanvaardbaar geacht. De gelegde bestemmingen zijn daarom gehandhaafd, zodat zonder gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid bouwvergunningen kunnen worden verleend. De verbods- en ontheffingsbepalingen uit het Reglement van Politie blijven daarnaast onverminderd van kracht.

-Bestemming van de grond ten westen van de Burgemeester van Woeldenlaan; De PPC onderschrijft de mening dat handhaving van het kampeerterrein "de Nolle" niet wenselijk is.

-Wijzigingsgebied rond hotel Britannia; De commissie acht 100 m² bedrijfsploeroppervlakte voor detailhandel toelaatbaar.

-Bouwhoogte voor uitbreiding Zeevaartschool; De commissie heeft geen bezwaar om een uitbreiding van de Zeevaartschool mogelijk te maken met een hoogte van 6.00 m.

Behalve de wijzigingen die voortvloeiden uit het hierboven behandelde overleg zijn nog een aantal veranderingen in kaart en voorschriften aangebracht, voornamelijk als gevolg van de lange tijd die verstreken is sinds de vervaardiging van het ontwerp-plan. Deze veranderingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- de plangrens is aangepast aan omringende plannen;
- hoewel voor het terrein van de camping "de Nolle" aanvankelijk is gedacht aan een uit te werken bestemming ten behoeve van recreatieve doeleinden is uiteindelijk overwogen de camping met dienstgebouwen konform het huidige gebruik te bestemmen.

Mocht deze camping in de toekomst om welke redenen dan ook verdwijnen, dan kan via de wijzigingsbevoegdheid de huidige bestemming worden gewijzigd ten behoeve van andere recreatieve doeleinden en een horecavestiging.

- Het alsnog bestemmen van de camping heeft ondermeer tot gevolg dat er in de voorschriften een nieuw artikel (artikel 21 Verbljfsrecreatie) is tussengevoegd;
- de overige uit te werken gebieden zijn tot twee beperkt, één voor de nieuwe boulevardbebouwing en één voor het gebied van de Spuikom;
 - de bestemmingen zijn aangepast aan de huidige toestand en/of aan konkrete bouwplannen (uitbreiding Britannia, vestiging Vendette e.a.);
 - voor alle bebouwde gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
 - de voorschriften zijn gemoderniseerd.

7. BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

Bij de vaststelling van het ontwerp-plan werden diverse wijzigingen aangebracht, merendeels ter tegemoetkoming aan ingediende bezwaarschriften doch ook enkele malen ter aanpassing aan de werkelijke toestand of als reactie op ingediende bouwaanvragen. Deze veranderingen zijn:

- Ter plaatse van het Strandhotel is de toegestane bouwhoogte van 15 en 4 m opgetrokken naar 18 en 5 m.
- Het bebouwingsvlak ter plaatse van de voorgenomen vestiging van Vroom & Dreesmann is nogmaals aan de konkrete bouwplannen aangepast, zowel wat betreft de vorm als de toegestane hoogte.
- Ter plaatse van een bestaandcafé-restaurant-hotelbedrijf aan de Badhuisstraat is de bestemming centrumvoorzieningen gewijzigd in een bestemming horecavestigingen.
- In de openbare bestemming ter hoogte van de zeevaartschool is de toelaatbare bouwhoogte op 15.00 m gesteld terwijl ook het bebouwingsvlak zelf werd uitgebreid.
- De verkeersbestemming ten westen van het zeevaartschoolcomplex - de toegang naar het achterliggende parkeerterrein - is opgenomen in de uit te werken gebied U I , waarbij wel bepaald is (artikel 28) dat op die plaats een verkeersverbinding aanwezig moet zijn ter breedte van minimaal 8 m en met een vrije doorrijhoogte van minimaal 4 m. Het is daardoor mogelijk geworden de boulevardwand gesloten te bouwen, met overbouw ter plaatse van deze verkeersverbinding.
- Ter plaatse van een inmiddels afgebroken woning aan de Strandweg is de situatie aangepast.
- In het zuidelijk gedeelte van de Coosje Buskenstraat is de bouwhoogte meer in overeenstemming gebracht met de werkelijke toestand.
- Artikel 14 lid 3d behoefde enige aanpassing en wel in die zin, dat meer dan de gebruikelijke 30% erfbouw mogelijk moet zijn in al die gevallen, dat de gebouwen op de aangrenzende

bouwstrook op dezelfde hoogte als het erf voor andere dan woondoeleinden gebruikt worden, onafhankelijk van de bestemming.

Als voorbeeld kan genoemd worden de tot woondoeleinden bestemde bebouwing langs de Coosje Buskenstraat, waar de zeer kleine erven gepaard gaan met gestapelde woningen tot 4 of 5 lagen hoog. De behoefte aan erfbebouwing, meestal in de vorm van autoboxen, is dan groot. En omdat door het nivoverschil tussen straat- en erfzijde deze autoboxen zich niet ter hoogte van de "begane grond" maar van de kelderruimte bevinden, heeft dergelijke erfbebouwing ook niet op bezwaren te stuiten, tenzij zich in het souterrain een woning zou bevinden. Bij de woningen langs Boulevard Bankert is deze "100%-erfbebouwing" in feite reeds aanwezig, doch opgenomen binnen de voor woondoeleinden bestemde stroken. De nieuwe redactie van lid 3d komt aan deze behoefte tegemoet, echter wel gekoppeld aan een vrijstelling van burgemeester en wethouders.

- Omdat het gebruik van de voormalige spuikom sterk samenhangt met het verkeerssysteem in de gehele gemeente, is in de uitwerkkingskriteria (artikel 28) alsnog opgenomen, dat burgemeester en wethouders eerst van hun bevoegdheid gebruik mogen maken nadat een verkeerscirculatieplan voor de gemeente door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontsluitingspunten X en Y zijn daartoe ook binnen het uit te werken gebied opgenomen. Zou uit het verkeerscirculatieplan blijken dat de verbindingen tussen de punten X, Y en Z (zie artikel 28 lid 2b) niet nodig zijn, dan is de uitwerking op basis van de thans geldende regels niet mogelijk en dient de bestemming door de raad te worden herzien.
- Opnieuw toegevoegd is de abusievelijk weggevalen bepaling in artikel 3 waarin een minimaal toelaatbare hoogte van de bebouwing op 80% van de maximum hoogte wordt voorgeschreven. Voor het behoud van het stedenbouwkundig karakter van het gebied - zowel langs de Boulevards als langs Badhuis- en Coosje Buskenstraat kan een dergelijke bepaling echter niet worden gemist.



gemeente : VLISSINGEN

bestemmingsplan: Boulevard

nummer 5223

bureau : Middelburg

opdrachtgever : ir. J.P.H. Bolk

*Behoort bij 13 mei
d.d. 26-6-79
nr 7916*

Goedgekeurd

Ged. goedgekeurd bij beschikking v

~~Ged.~~ onthouden Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 26 juni 1979.

nr. 1343 / 325 , 4e afd., r.o

De Griffier der Staten,

Goedkeuring is onthouden
aan enkele gedeelten van
de voorschriften, t.w.

art. 1 Leden 11 en 12
art. 14, lid 3, Letter d
en art. 21.
alsmede aan een ged.
van de Plankaart

procedure

plannr	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
5223	sept. 1977	30-6-1978 (gewijzigd)		
Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Vlissingen van 30 juni 1978 nr II-10a De raad vermoemd, De voorzitter, De secretaris, <i>[Handwritten signature]</i> <i>[Handwritten signature]</i>				



LIGGING PLANGEBIED

0 500 m



kaart 1

1.	INLEIDING	blz. 1
2.	PROGRAMMA VAN EISEN	4
3.	UITWERKING	7
3.1.	Waterkering	7
3.2.	Het wonen	10
3.3.	De recreatie	11
3.4.	Verkeer	13
3.4.1	Autoverkeer	13
3.4.2	Langzaam verkeer	23
3.4.3	Verkeershinder	23
3.5.	Overige functies	25
4.	STEDEBOUWKUNDIGE VORMGEVING	27
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	30
6.	RESULTATEN OVERLEG	33
7.	BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN	37

ILLUSTRATIES

kaart 1	Ligging plangebied	blz. 3
kaart 2	Inrichtingsmogelijkheden	8
kaart 3	Profielen	9
kaart 4	Autoverkeer op zaterdag (okt. 1972)	14
kaart 5	Autoverkeer op zaterdag omstreeks 1985 op gewijzigd wegensnet	15
kaart 6	Betje Wolffplein e.o. 1e fase	18
kaart 7	Betje Wolffplein e.o. 2e fase	19
kaart 8	Verkeerssituatie Spuikom e.o. Eindfase	21
kaart 9	Hoofdverkeerssysteem	24

1. INLEIDING

Het komt zelden voor dat, zoals thans in Vlissingen, in een gemeente een aanzienlijk stuk grond ter beschikking komt, dat niet alleen ligt binnen de bebouwde kom, maar ook aan het stadscentrum grenst en bovendien aansluit bij een uniek recreatiegebied. Dit gebied, de Spuikom, vormde in oorsprong een natuurlijke haven, een eng. De oorspronkelijke nederzetting Oud-Vlissingen bevond zich ongeveer op de plaats waar nu de watertoren staat. Ze was reeds vóór het jaar 620 uitgegroeid tot een parochie. Het ontstaan van de nederzetting Nieuw-Vlissingen in de 13e en 14e eeuw op de plaats van het huidige stadscentrum leidde tot de ondergang van Oud-Vlissingen. De haven verloor zijn gunstige ligging maar werd nimmer gedempt. Wel onderging de vorm enige verandering en zelfs een vergroting toen het accent meer op de functie als boezemwater kwam te liggen.

Als gevolg van de Deltawet is deze functie komen te vervallen.

Achter de Boulevards Bankert en Evertsen is een nieuwe dijk aangelegd. Tegelijkertijd is de Spuikom volgespoten met zand.

Tevens is een deel van de bebouwing op de Boulevard Bankert (tussen Zeevaartschool en Strandhotel) geamoveerd.

De vraag is nu hoe het vrijgekomen Boulevardgedeelte en de Spuikom ingericht zullen resp. kunnen worden. Een duidelijk kader voor het beantwoorden van deze vraag is aanwezig en ligt besloten in enerzijds waterstaatkundige eisen en anderzijds in een aantal gemeentelijke beleidsuitspraken ter zake van centrumontsluiting, centrumversterking, uitbouw toeristische functie, uitbreiding parkeerakkommodatie en dergelijke. Deze laatste zijn o.a. neergelegd in de "Nota Binnenstad".

Het genoemde kader is hierna weergegeven in een programma van eisen. Vervolgens is dit programma van eisen uitgewerkt naar de verschillende functies welke in het plangebied vervuld kunnen worden. Deze uitwerking resulteert ten slotte in de stedenbouwkundige en juridische vormgeving van het plan, dat de volgende gren-

zen kent: de laagwaterlijn van de Westerschelde, de President Rooseveltlaan, de Burgemeester van Woelderenaan, de Badhuisstraat, het Betje Wolffplein en de Coosje Buskenstraat (zie kaart 1). Het plangebied laat zich duidelijk onderscheiden in drie delen:

- De Spuikom en het Haventje van Meijer; een gedeelte van deze gebieden gaat onderdeel uitmaken van de zeewering. Het overige deel is inmiddels gedempt en opgehoogd tot 1 m - N.A.P. en zal later verder worden opgehoogd tot 1.50 m + N.A.P.
- Een randzone hieromheen van overwegend aaneengesloten bebouwing, dit met uitzondering van het eerder genoemde geamoveerde gedeelte op de Boulevard Bankert. De bebouwing draagt een gemengd karakter: op de Boulevard woningen, horecabedrijven en de Zeevaartschool; de overige straten veel woningen, kantoren, winkels en enkele bedrijven en een school voor beroeps- en avondonderwijs.
- De bovengenoemde randzone heeft langs de Boulevard Evertsen een uitloper naar het noord-westen met een aantal recreatieve voorzieningen: het kampeerterrein "de Nolle" met een speeltuin, een midgetgolfbaan en tennisbanen. Langs de Boulevard Evertsen ligt het strand dat de laatste decennia geleidelijk smaller is geworden en bij hoog water een zeer geringe capaciteit heeft.

2. PROGRAMMA VAN EISEN

A. *Eisen voortvloeiend uit de aanleg van de zeewering en demping van de Spuikom.*

1. Op de Boulevard mag gebouwd worden, mits de begane-grondverdieping van nieuwe bebouwing op 10.20 m + NAP komt te liggen en de eventuele ruimte daaronder wordt c.q. kan worden afgesloten of aangevuld.
2. Achter de Boulevard dient een strook van 100 m breedte onbebouwd te blijven, hetgeen uit beheersoverwegingen gewenst is; hier mogen ook geen diepwortelende bomen of struiken komen.
3. Deze strook zal gedeeltelijk uit een dijktafsluiting bestaan dat afloopt van 9.00 m + N.A.P. achter de Boulevard naar de rest van de gedempte Spuikom op 1.50 m + N.A.P.

B. *Gemeentelijke beslissingen van belang voor de inrichting van de Spuikom.*

4. Over de Spuikom dient een rechtstreekse verbinding te lopen tussen Spuistraat en Paul Krugerstraat.
5. De gebouwen op de Boulevard dienen aan de achterzijde bereikbaar te blijven.
6. Op de Spuikom aan de zijde van de Badhuisstraat dient een parkeerterrein te komen ten behoeve van bezoek aan de binnenstad.
7. Op een gedeelte van de onbebouwde 100 m strook achter de Boulevard dient parkeergelegenheid te komen ten behoeve van Boulevardbezoek en ten behoeve van de gebruikers van de aanliggende Boulevardbebouwing, waaronder de Zeevaartschool.

C. *Eisen voortvloeiend uit de nota binnenstad.*

Deze eisen zijn onder te verdelen in twee groepen, betrekking hebbend op de functies en op de stedenbouwkundige vormgeving.

C.1. Funkties.

8. Het is gewenst dat het wonen in de binnenstad versterkt wordt, waarvoor een gebied als de Spuikom dan direkt in aanmerking komt.
9. De toeristische funktie van Vlissingen zal eveneens versterkt dienen te worden. Mogelijkheden hiertoe liggen op het qua bebouwing te amoveren gedeelte van de Boulevard (zomerpromenade, hotels en appartementen) en in aansluiting hierop op de Spuikom, waardoor een duidelijk toeristisch concentratiepunt verkregen kan worden.
10. In de sektor van de detailhandel dient in principe geen uitbreiding te komen in het kader van een concentratiebeleid voor de detailhandel in binnenstad centrum, met dien verstande dat het gebied rond de nieuwe toegang naar de spuikom aan het centrum wordt toegevoegd.
11. Er bestaat geen duidelijke noodzaak tot concentratie of sterke uitbreiding van het kantorenareaal in de binnenstad. Wel is er b.v. bij de P.T.T. behoefte het hoofdpstkantoor aan de Stenen Beer vanwege zijn excentrische ligging te verplaatsen naar een meer centraal gelegen punt, waarvoor een plaats op de Spuikom in aanmerking komt.
12. De eisen die aan de ligging van een ontmoetingscentrum worden gesteld, vooral uit oogpunt van de eigen bevolking - optimaal beleefbaar in het centrum, geïntegreerd met andere centrum-funkties en aan voetgangersstromen gesitueerd - kunnen niet optimaal aan de Boulevard gehonoreerd worden. Mocht er elders in de binnenstad geen ruimte voor deze voorzieningen aanwezig zijn dan zou mogelijkerwijs de Spuikom hiervoor in aanmerking komen.
13. Zowel Boulevard als Spuikom dienen een belangrijke funktie te vervullen in het verkeer; zowel gemotoriseerd als niet gemotoriseerd, ten behoeve van enerzijds het toerisme (bv. Boulevardbezoek) en anderzijds het centrumbezoek. Naast de reeds gememoreerde direkte verbinding over de Spuikom tussen Paul Krugerstraat en Spuistraat alsmede de parkeermogelijkheden op de Spuikom (zie 5 t/m 8) vereist dit tevens een goede

voetgangersaansluiting van Boulevard op de Spuikom en een voetgangersverbinding met het centrum. Gezien de te verwachten ontlasting van de Badhuisstraat lijkt een afzonderlijke (brom) fietsroute naar het centrum over de Spuikom minder noodzakelijk.

C.2. Stedebouwkundige vormgeving.

14. De bebouwing op de Spuikom dient onder meer qua massa, hoogte en profilering aan te sluiten bij de omringende bebouwing van binnenstad centrum, Boulevard en Badhuisstraat en als zodanig een overgangsgebied te vormen naar het gebeuren en de gebouwde omgeving van het centrum en de Boulevard.
15. Omdat over de Spuikom de hoofdtoegang naar het centrum komt te lopen zal de inrichting zodanig dienen te zijn dat de bezoeker dit ook kan ervaren. Met name de geleiding naar en de entree van het centrum (bij de verlengde Glacisstraat/Coosje Buskenstraat/Spuistraat) zijn hier essentieel.
16. In het ontwerp zal zo mogelijk uitgegaan moeten worden van de relatie van de Spuikom met de historische structuur van de binnenstad. Omdat op de Spuikom geen water mogelijk zal zijn in verband met onder meer de afwatering, zal met andere architectonische middelen hiervoor een oplossing gevonden moeten worden.

3. UITWERKING

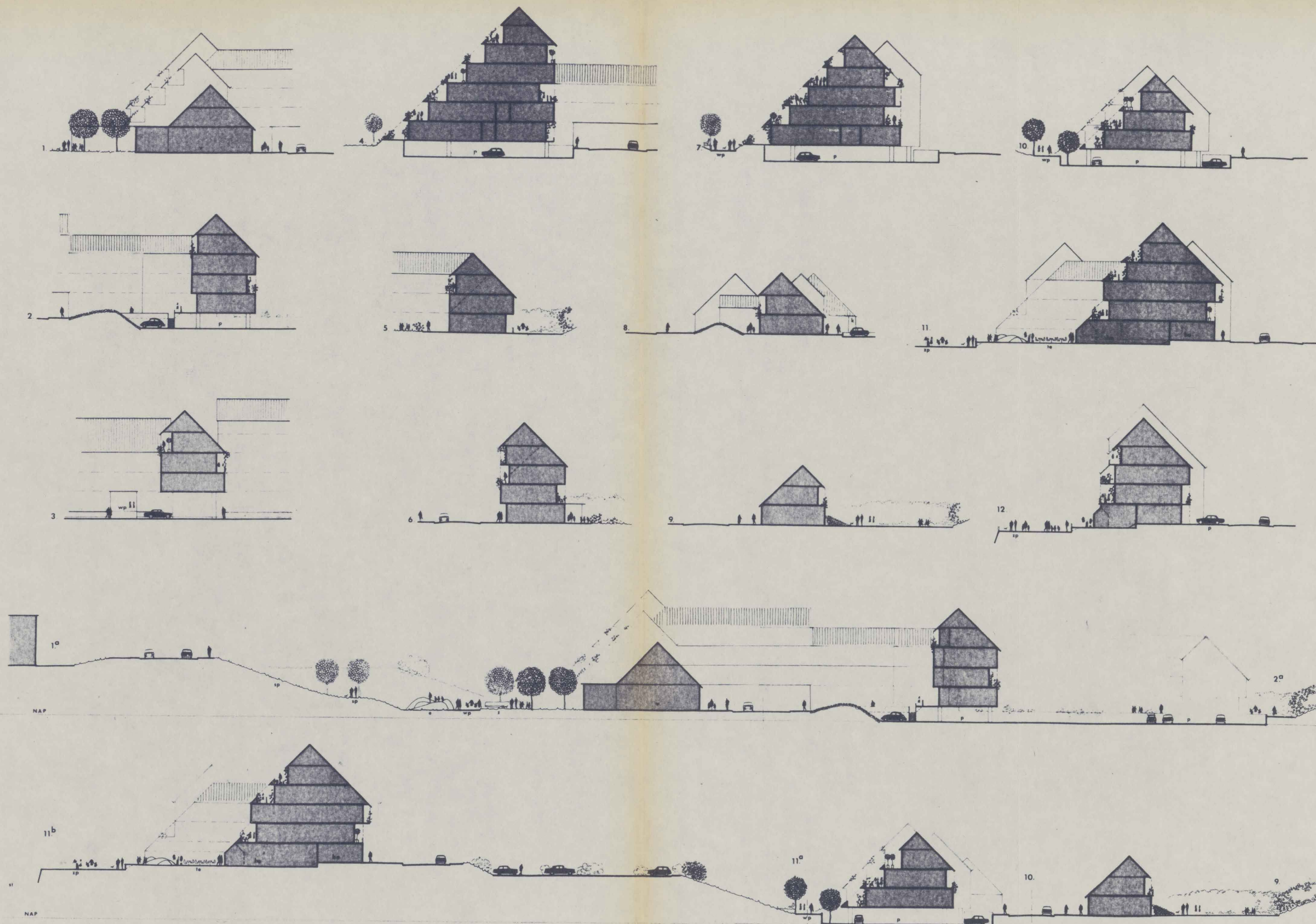
De uitwerking van het programma van eisen is toegespitst op de volgende functies.

- waterkering
- wonen
- recreatie
- verkeer
- overige functies waaronder detailhandel, onderwijs en kantoren
- de beleving, tot uiting komend in de stedenbouwkundige vormgeving.

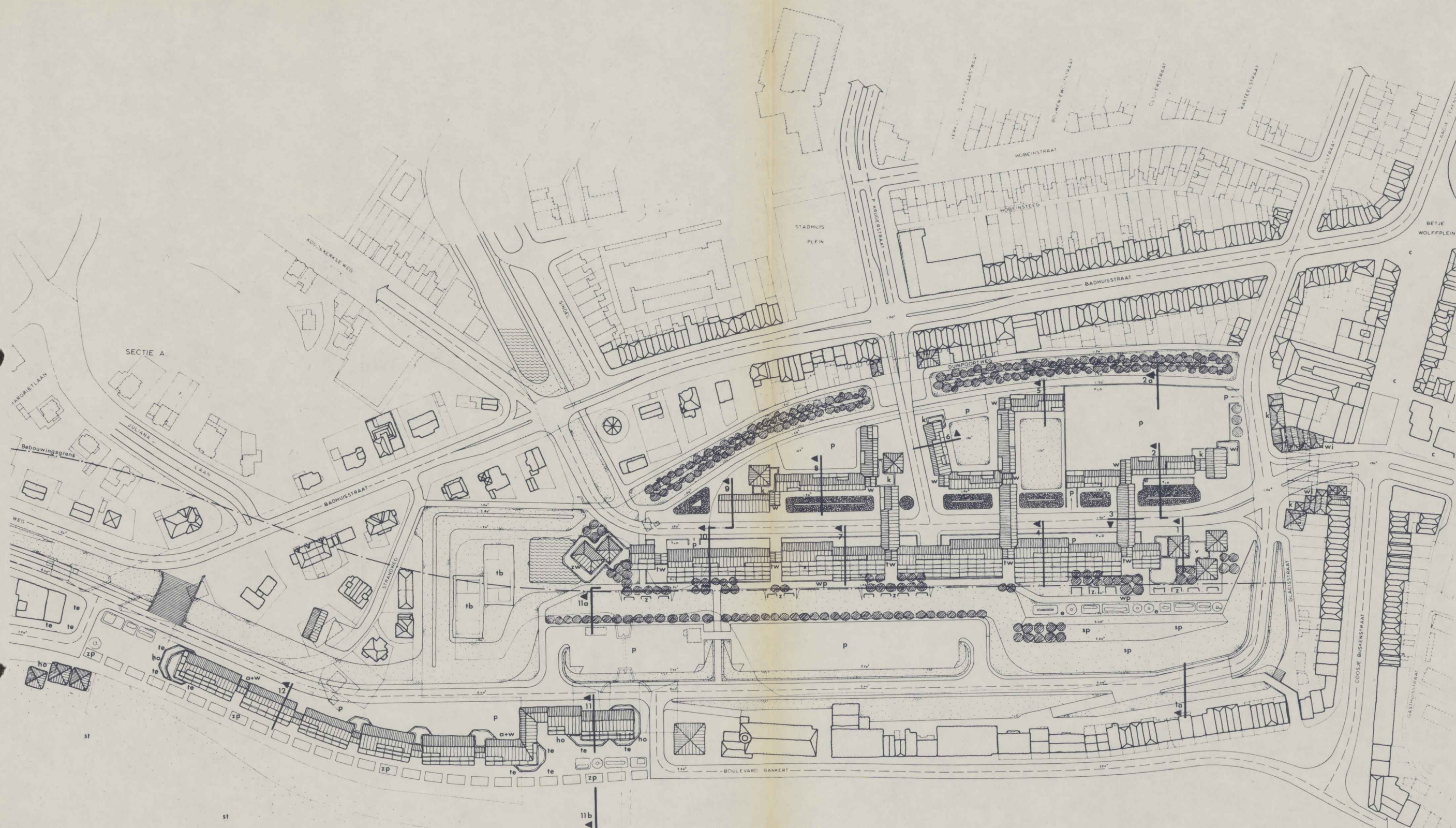
Bij deze uitwerking is de aandacht vooral gericht op het nog niet bebouwde gebied, i.c. de Spuikom en de Boulevard tussen Zeevaartschool en Strandhotel. Een schetsontwerp hiervoor is vervat in de kaarten 2 en 3.

3.1. Waterkering.

De uitvoering van de Deltawet vergt de aanleg van een nieuwe en hogere zeewering achter de bestaande Boulevards Evertsen en Bankert, die daardoor buitendijks komen te liggen. Aan de eisen welke hierbij gesteld worden (zie 2.A) kan bij de verdere uitwerking ex art. 11 W.R.O. worden voldaan. Hierbij zij echter het volgende opgemerkt. Tot een hoogte van 1.50 m boven de Boulevard mogen geen openingen in de bebouwing aanwezig zijn. Er dient echter voor gewaakt te worden dat geen "blinde strook" ontstaat. Terrassen en split-level bebouwing vormen mogelijkheden om dit te voorkomen (zie kaart 2 en 3). Ook de inrichting van de 100 meter diepe niet te bebouwen strook achter de Boulevards zal de nodige aandacht vragen. Wil men middels een "winterpromenade" een relatie zoeken tussen Boulevard en binnenstad, dan zal toegestaan moeten worden dat langs deze winterpromenade beschutte zitgelegenheid aanwezig is benevens groen, speelelementen en een mogelijkheid tot b.v. beeldenexpositie.

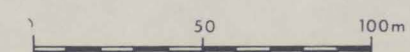


PROFIELEN



- | | | | |
|----|-------------------------|----|-----------------|
| a | appartementen | tw | terraswoningen |
| c | stads centrum | v | voorzieningen |
| e | expositie | w | woningen |
| ho | café, restaurant, hotel | wi | winkels |
| k | kantoren | wp | winterpromenade |
| p | parkeren | zp | zomerpromenade |
| sp | spel | zw | zwembad |
| st | strand | z | zitgelegenheid |
| tb | tennisbaan | | |
| te | terrasjes | | |

INRICHTINGSMOGELIJKHEDEN



3.2. Het wonen.

Uit de nota binnenstad blijkt, dat een van de voornaamste doelstellingen is het wonen in de binnenstad te versterken. De woonmogelijkheden in het plangebied zijn in drie delen te splitsen.

- a. De bestaande bebouwing langs de Badhuisstraat, de Strandweg, de Coosje Buskenstraat en de Boulevards Bankert en Evertsen. Deze bebouwing blijft gehandhaafd behoudens incidentele omvering. De woonfunctie is in deze bestaande bebouwing sterk verweven met andere functies: horeca, kantoren, winkels. Gezien de doelstelling m.b.t. het wonen is er in de bestemmingen naar gestreefd verder opdringen van andere functies ten koste van het wonen te voorkomen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door een gedeelte van de Coosje Buskenstraat, grenzend aan het stadscentrum.
- b. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden op de zeewering tussen Leeuwentrap en de Zeevaartschool. Deze bebouwing mag niet los worden gezien van die langs de Boulevards Evertsen en Bankert welke een gemengde woon- en recreatieve functie heeft. Deze gemengde functie zal eveneens in de nieuwe bebouwing kunnen voorkomen. Hiervoor het meest in aanmerking komen flats, welke in een nog nader te bepalen verhouding geschikt zijn voor permanent wonen en voor recreatieve verblijfsakkommodatie (appartementen).
- c. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden op de gedepmte Spuikom. Het karakter kan enerzijds worden ontleend aan de onmiddellijke nabijheid van het centrum, anderzijds aan de ligging vlak achter het recreatieve deel van de Boulevard. De woondoelstelling met betrekking tot het centrum noopt tot de bouw van een zo groot mogelijk aantal woningen in dit gebied. De gedachte om de bewoners van deze woningen bovendien uitzicht op zee te bieden zou leiden tot het stichten van zeer hoge woontorens.

Daarbij zouden veel woningen toch nog geen uitzicht op zee kunnen krijgen. Gelet bovendien op de huidige woningdifferentiatie in Vlissingen en op de groeiende aversie tegen de bedoelde woonvorm is een dergelijke opzet twijfelachtig. Hierom en vanwege de te verwachten hoge grondprijzen is dan ook gekozen voor middelhoge gestapelde woonvormen met een redelijke hoeveelheid buitenruimte. Enkele gevarieerde vormen van terraswoningen komen daarvoor het meest in aanmerking (zie krt. 3). Hoewel geen uitzicht op zee biedend kan deze bebouwing gedeeltelijk toch bij de recreatie betrokken worden. Met name de bebouwing in het noordwestelijk deel van de Spui-kom kan een soortgelijke menging van woningen en appartementen krijgen als onder b. genoemd. Hierdoor kan ook de relatie met de recreatieve voorzieningen (zie par. 3.3.) beter tot zijn recht komen.

Het zal duidelijk zijn dat met de opzet als vermeld onder b. en c. tevens de doelstelling ten aanzien van de versterking van de toeristische functie van Vlissingen wordt gediend. De totale capaciteit aan verblijfseenheden (woningen + appartementen) zal blijken bij de uitwerking. Gelet op de beperkingen die gesteld worden door de ruimtebehoefte voor zeewering, verkeers- en parkeervoorzieningen wordt voor het plangebied een capaciteit van ca. 450 verblijfseenheden geraamd, afhankelijk van de gekozen realiseringwijze en bouwvorm.

3.3. De recreatie.

De Nota Binnenstad geeft aan dat de toeristische functie van Vlissingen versterkt zal moeten worden. De mogelijkheden voor het vergroten van de logiescapaciteit zijn reeds gedeeltelijk in par. 3.2. aan de orde gesteld voor wat betreft appartementen. Daarnaast

kan met name op de Boulevard gedacht worden aan hotelakkommodatie. Op de begane grond op de Boulevard kan voorts een versterking plaatsvinden van de toeristische functie middels café-restaurant vestiging, terrasjes en andere ontspannings- of recreatievoorzieningen. Aan de zeezijde kan dit voorts plaatsvinden middels een verkeersvrije wandelpromenade, de zgn. zomerpromenade (zie krt. 2). Een en ander zal mede dienen te worden gezien in relatie met de konkrete ontwikkelingen op de Spuikom.

Hiermee is echter niet volledig voldaan aan de eisen die de vakantieganger stelt aan zijn recreatief voorzieningenpakket. Mede gelet op het stedelijk aksent dat de badplaats Vlissingen onderscheidt van andere recreatieplaatsen op Walcheren, komen de volgende voorzieningen voor het plangebied in aanmerking ¹⁾: eventueel overdeikbaar openluchtzwembad; bowlingcentrum; minigolf; trampoline; discotheek; sauna; solarium; bar/dancing; speelhal met gokautomaten; tennisbanen. Enkele van deze voorzieningen zijn reeds in Vlissingen aanwezig, doch een tweede voorziening dan wel verplaatsing van de bestaande is mogelijk. Er zal naar gestreefd dienen te worden een aantal van dit soort voorzieningen in het plangebied te concentreren, met name in aansluiting met de zomerpromenade.

Op deze wijze komt op c.q. aan de Boulevard een recreatief concentratiepunt te liggen dat mede door de aard der verblijfsakkommodatie ook 's winters in gebruik kan zijn. Mede hierdoor is het wenselijk tussen dit concentratiepunt en het stadscentrum een beschutte wandelroute aan te leggen, een soort winterpromenade.

Deze wandelroute kan een plaats vinden tussen het parkeerterrein achter de Boulevard en de woonbebouwing op de Spuikom. Essentiëel voor het functioneren ervan is de aankleding en het materiaalgebruik van deze winterpromenade (beplantingsbakken, beschutte zitgelegenheid, beeldenexpositie e.d.)

¹⁾ Zie o.m. *Vakantie in Zeeland en op Goeree, N.R.I.T., Breda 1974, deelstudie 4 van het Zeeuws Rekreatieonderzoek.*

3.4. Verkeer

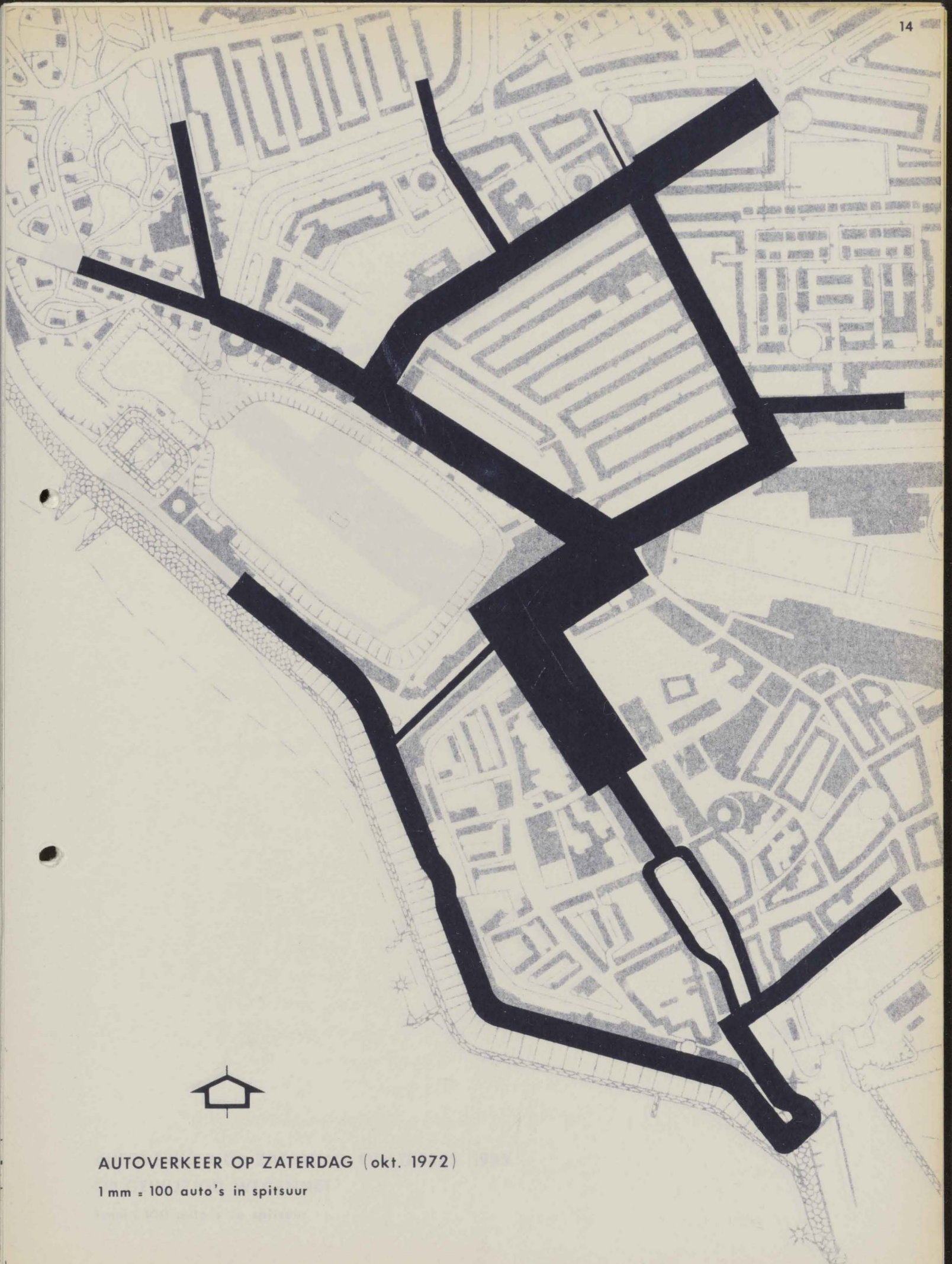
Gelet op het programma van eisen zal de Spuikom een belangrijke rol gaan vervullen in het (beter) bereikbaar maken van de binnenstad en in het verschaffen van nieuwe parkeerakkommodatie voor bezoekers van de binnenstad en van de Boulevards. Vanwege evenwel het belang van de andere functies welke eveneens op de Spuikom gerealiseerd zullen moeten worden is ernaar gestreefd de aan het verkeer ter beschikking te stellen ruimte zo gering mogelijk te houden. Dit heeft o.m. geleid tot een scheiding van autoverkeer en langzaam verkeer welke laatste categorie voor zover het gaat om bezoek aan de binnenstad buiten de Spuikom om geleid zal dienen te worden.

3.4.1. Autoverkeer

a. Het wegennet

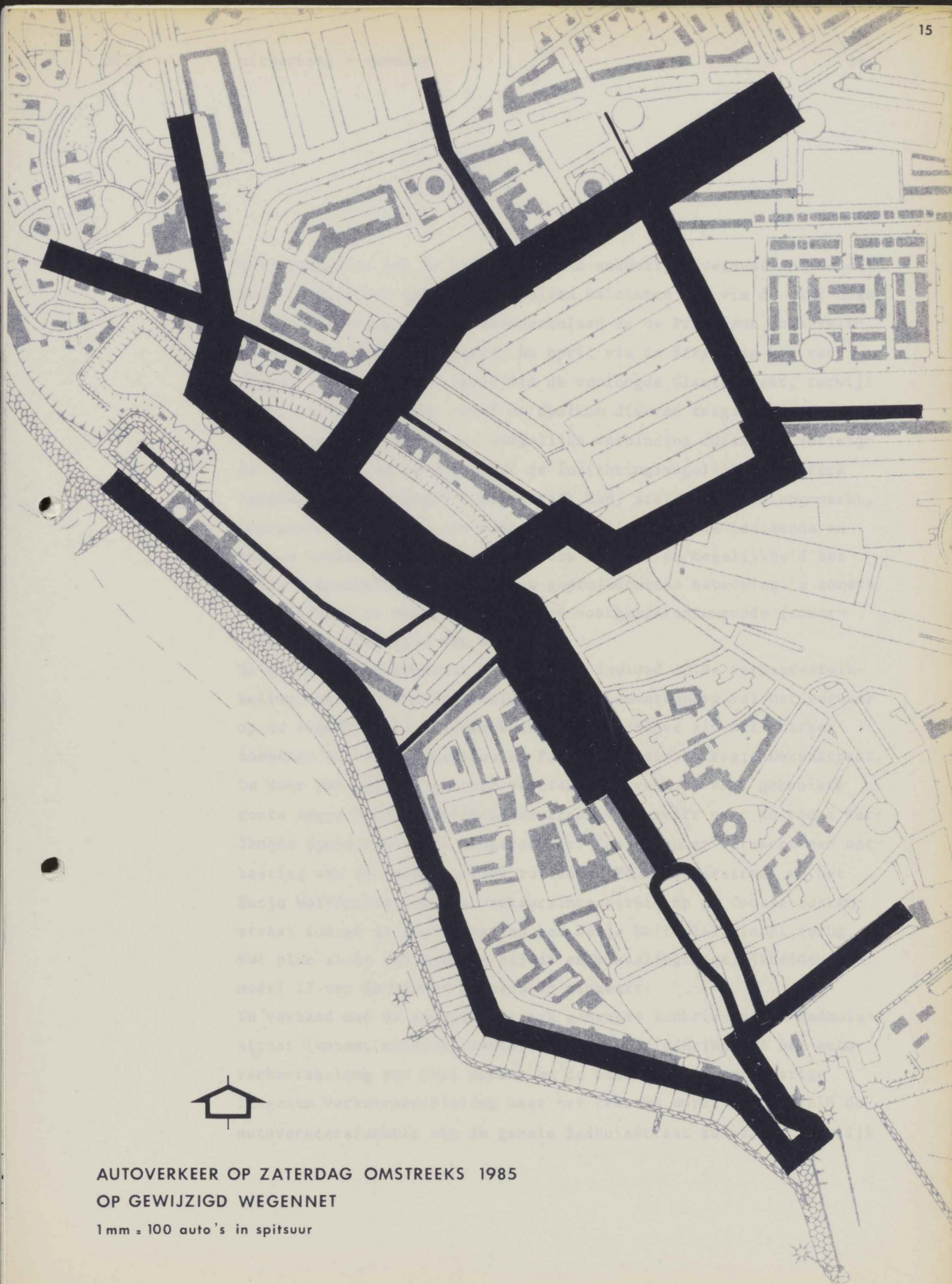
Als hoofdontsluitingsas voor het centrum fungeert in het plan de nieuwe verbinding Spuistraat-Koudekerkseweg met een dwarsverbinding naar de Paul Krugerstraat. Op de kaarten 4 en 5 zijn de spitsuurbelastingen van het autoverkeer vermeld. Op kaart 4 zijn de op een zaterdag in oktober 1972 waargenomen belastingen vermeld, terwijl kaart 5 een raming geeft voor de in 1985 te verwachten spitsuurbelasting voor de nieuwe situatie. De prognose van 1985 is enerzijds gebaseerd op de tussen 1969 en 1972 geconstateerde verschillen in het binnenstadsverkeer en houdt anderzijds rekening met stadsuitbreiding in Lammerenburg en een toeneming van de motoriseringsgraad. Een eventueel vertraagde groei van Lammerenburg is nog niet in de berekeningen verwerkt.

Uit deze belastingen blijkt dat er slechts een geringe verkeersspanning bestaat tussen de Paul Krugerstraat-Badhuisstraat e.o. enerzijds en de Boulevard anderzijds. Op grond hiervan is een doortrekking van de Paul Krugerstraat tussen verlengde Spuistraat en Boulevard niet noodzakelijk en ook niet in de plannen opgeno-



AUTOVERKEER OP ZATERDAG (okt. 1972)

1 mm = 100 auto's in spitsuur



AUTOVERKEER OP ZATERDAG OMSTREEKS 1985
OP GEWIJZIGD WEGENNET

1 mm = 100 auto's in spitsuur

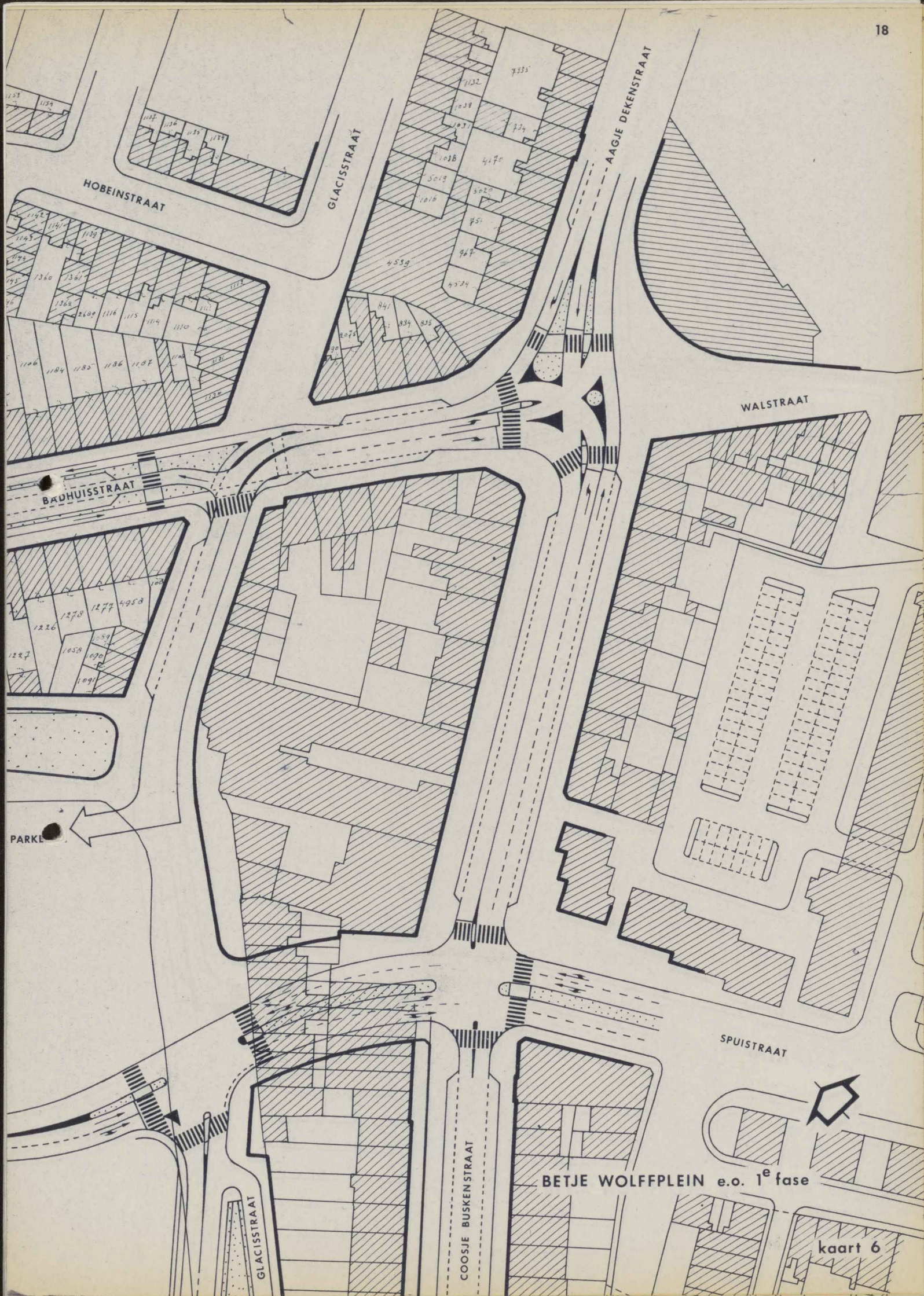
men. Bovendien zal de bereikbaarheid nauwelijks veranderen. Bezoekend toeristisch verkeer van buiten Walcheren zal via de half-hoge brug, de Sloeweg, de van Woelderenaan en de President Rooseveltlaan de Boulevard benaderen. De oprit via de Strandweg kan vervangen worden door de oprit via de verlengde Glacisstraat, terwijl voor langzaam verkeer vanaf de Spuikom diverse toegangswegen mogelijk zijn. Verder zou een dergelijke verbinding tussen de verlengde Spuistraat en de Boulevard de inrichtingsmogelijkheden sterk beperken. De verlengde Glacisstraat kan, zoals reeds is opgemerkt, doorgetrokken worden als achterontsluiting voor de bestaande en nieuwe boulevardbebouwing. Hierdoor bestaat de mogelijkheid het boulevardgedeelte voor de nieuw geprojecteerde bebouwing 's zomers verkeersvrij te maken waardoor een voetgangerspromenade (zomerpromenade) verkregen kan worden.

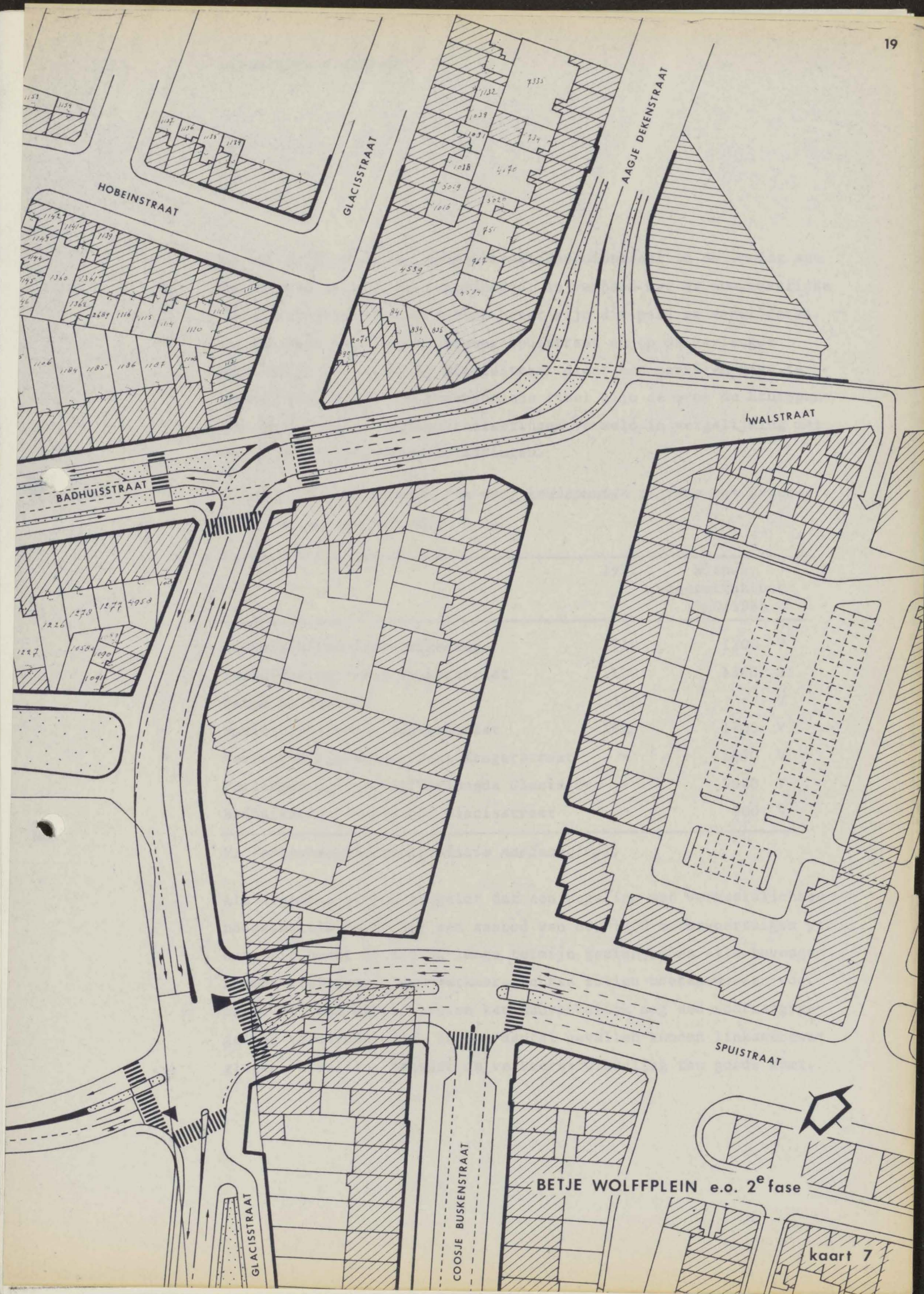
De nieuwe wegenstructuur heeft grote invloed op de verkeersafwikkeling. Door de stadsuitbreidingen in Lammerenburg zal het verkeer op de aanvoerroute Koudekerkseweg in relatieve zin wat sterker toenemen dan op de dwarsroutes Paul Krugerstraat/Aagje Dekenstraat. De door het uit het centrum vertrekkende verkeer veel gebruikte route Aagje Dekenstraat/Scheldestraat verschuift naar de route verlengde Spuistraat/Paul Krugerstraat. Een en ander betekent een ontlasting van de Badhuisstraat tussen de Paul Krugerstraat en het Betje Wolffplein. Ook de verkeersintensiteit op de Coosje Buskenstraat tussen de Spuistraat en het Betje Wolffplein loopt terug. Het plan sluit dan ook aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden die model II van de Studie Binnenstad aangeeft.

In verband met de aanwezige sterk gemengde functies op de Badhuisstraat (wonen, winkels, kantoren), een vermindering van het autoverkeersbelang van deze straat en de behoefte aan een rustige langzaam verkeersverbinding naar het centrum wordt voorgesteld de autoverkeersfunctie van de gehele Badhuisstraat zo gering mogelijk

te doen zijn (zie par. 3.4.2.). Daarom wordt voor de Badhuisstraat éénrichtingsverkeer voorgesteld met een herinrichting van het bestaande profiel van deze straat. De totale rekonstruktie van de Badhuisstraat kan pas aan de orde komen wanneer de aanleg van de Spuikomroute is voltooid. Voor de eindfase van het plan is tevens het wegvak Coosje Buskenstraat tussen de Spuistraat en het Betje Wolffplein vervangen door de verlengde Glacisstraat (zie kaart 6 en 7). In verband met de stedenbouwkundige vormgeving van de bebouwing op de Spuikom bestaat de wens het wegvak Spuistraat/Koudekerkseweg een stadskarakter te geven zonder overdadige verkeersallures.

Aangezien de toekomstige verkeersbelasting op dit wegvak varieert van 900-1450 mvt/uur (spits op zaterdagen) vergt een voldoen aan deze wens een zeer zorgvuldige detaillering. Bovendien is de verkeersbelasting zo groot dat het ongewenst is het langzaam verkeer en het autoverkeer gemengd af te wikkelen. Dit heeft er toe geleid het langzaam verkeer en het autoverkeer te scheiden en de verlengde Spuistraat alleen voor autoverkeer te bestemmen. Voor de oplossing ten dienste van het langzaam verkeer zie par. 3.4.2. Slechts op deze wijze is een relatief smalle oplossing mogelijk. De keuze van de dwarsprofielen en kruispuntsoplossingen wordt bepaald door de rond 1980/1985 geraamde verkeersbelasting tijdens het spitsuur op zaterdagen. Voor nagenoeg alle routes is één rijbaan voldoende mits nabij de kruispunten het aantal opstelstroken voldoende is. Alle kruispunten zijn gedetailleerd doorgerkend tot en met faseregelingen voor de verkeerslichten. Rekening houdend met veilige ontruimingstijden voor het langzaam verkeer en een volledig konfliktvrije afwikkeling van het voetgangersverkeer is de vormgeving bepaald als op kaart 8 staat aangegeven. Een en ander zal bij de uitwerking van het globale plan nader gekonkreteiseerd moeten worden. De hoofdtoegang tot het parkeerareaal onder de in het schetsontwerp (zie kaart 2 en 3) geprojecteerde bebouwing langs de verlengde Spuistraat is gekombineerd met het kruispunt verlengde Spuistraat/verlengde P.Krugerstraat en wel gekoppeld aan de verkeerslichteninstallatie. Hierbij ware te denken aan een verkeersafhankelijke koppeling waardoor slechts groentijd nodig is als er inderdaad aanbod is vanuit dit parkeergebied.





Op het kruispunt Paul Krugerstraat/Badhuisstraat is de woning aan de noordwestzijde nog gehandhaafd. In verband met de noodzakelijke uitzichthoeken zou het echter beter zijn dit pand te verwijderen. Op de wegvakken Koudekerkseweg/Spuistraat en op de verlengde Paul Krugerstraat en de Glacisstraat dient het parkeren *niet* te worden toegestaan. In onderstaande tabel zijn de voor de kruispunten te verwachten spitsuurbelastingen vermeld in vergelijking met de in 1972 waargenomen belastingen.

Tabel 1 Verkeersaanbod (in mvt) kruispunten tijdens het spitsuur op zaterdag

	1972	Nieuwe wegenstructuur 1980/1985
Badhuisstraat/Koudekerkseweg	710	1200 V
Badhuisstraat/Paul Krugerstraat	1130	1340 V
Betje Wolffplein	1500	- V
Spuistraat/Coosje Buskenstraat	1420	1700 V
Verlengde Spuistraat/Paul Krugerstraat	-	1630 V
Verlengde Spuistraat/Verlengde Glacisstr.	-	1920 V
Badhuisstraat/Verlengde Glacisstraat	-	900 V

V: Verkeerslichteninstallatie noodzakelijk.

Als algemene richtlijn geldt dat een regeling met verkeerslichten noodzakelijk wordt bij een aanbod van 800-1200 motorvoertuigen per uur. Dit houdt in dat op lange termijn gezien bijna alle bovengenoemde kruispunten van verkeerslichten zullen moeten worden voorzien. Bij een aantal punten kan aanvankelijk nog een voorrangsgeregeling voldoende zijn. In een aantal gevallen kunnen linksafbewegingen vervallen, hetgeen de verkeersafwikkeling ten goede komt.

b. Parkeren

In totaal biedt het plan ruimte voor ca 450 verblijfseenheden. Het hiervoor benodigde parkeerareaal bedraagt ca 540 parkeerplaatsen. Het benodigde parkeerareaal ten behoeve van het centrumbezoek kan gebaseerd worden op de studie binnenstad. Daaruit blijkt dat het gebied tussen de Lange Zelke en de Coosje Buskenstraat met een 250 tal parkeerplaatsen het meeste verkeer aantrekt, waarbij een betrekkelijk kort bezoek (30 à 45 minuten) gepaard gaat met een groot aantal aankomende en vertrekkende auto's. Op topdagen is de bezetting 90%, doch in het algemeen kan nog niet van een duidelijk tekort gesproken worden. Vergroting van het parkeerareaal is echter in de toekomst wel wenselijk. Enige verruiming is inmiddels reeds ontstaan door de openstelling op zaterdagen van het parkeerterrein van de K.M.S. voor het winkelpubliek. Voorlopig lijkt een uitbreiding met ca 200 parkeerplaatsen voldoende. Deze waren dan te situeren in de omgeving van de verlengde Glacisstraat. Door het aanbrengen van een parkeerdak is later eventueel nog een verdubbeling van dit aantal mogelijk. Een te grote parkeeroppervlakte is niet wenselijk. Dit leidt tot te grote loopafstanden tot aan de binnenstad, een moeilijke geleiding c.q. onaantrekkelijke toegangsroute naar het centrum en een sterke beperking van de inrichtingsmogelijkheden van het plangebied. In het plan zijn ten westen van de Glacisstraat 200 parkeerplaatsen gesitueerd. Onder de bebouwing langs de verlengde Spuistraat is ruimte voor ca 290 parkeerplaatsen en ten westen van de verlengde P. Krugerstraat zijn 45 parkeerplaatsen gesitueerd. Achter de nieuwe bebouwing op de Boulevard zijn 60 parkeerplaatsen gesitueerd en ten slotte is achter de Boulevard ter plaatse van de Zeevaartschool ruimte voor ca 270 parkeerplaatsen. Het totale

parkeerareaal bedraagt dan ca 805 parkeerplaatsen. Voor de verblijfseenheden en de centrumbezoekers zijn $540 + 200 = 740$ parkeerplaatsen nodig. Als 90% van de bewoners zaterdag aanwezig is bedraagt de gelijktijdige behoefte $(0,9 \times 540) + 200 = \text{ca } 685$ parkeerplaatsen. Er resteren dan $805 - 685 = 120$ parkeerplaatsen ten behoeve van het boulevard-bezoek.

3.4.2. Langzaam verkeer.

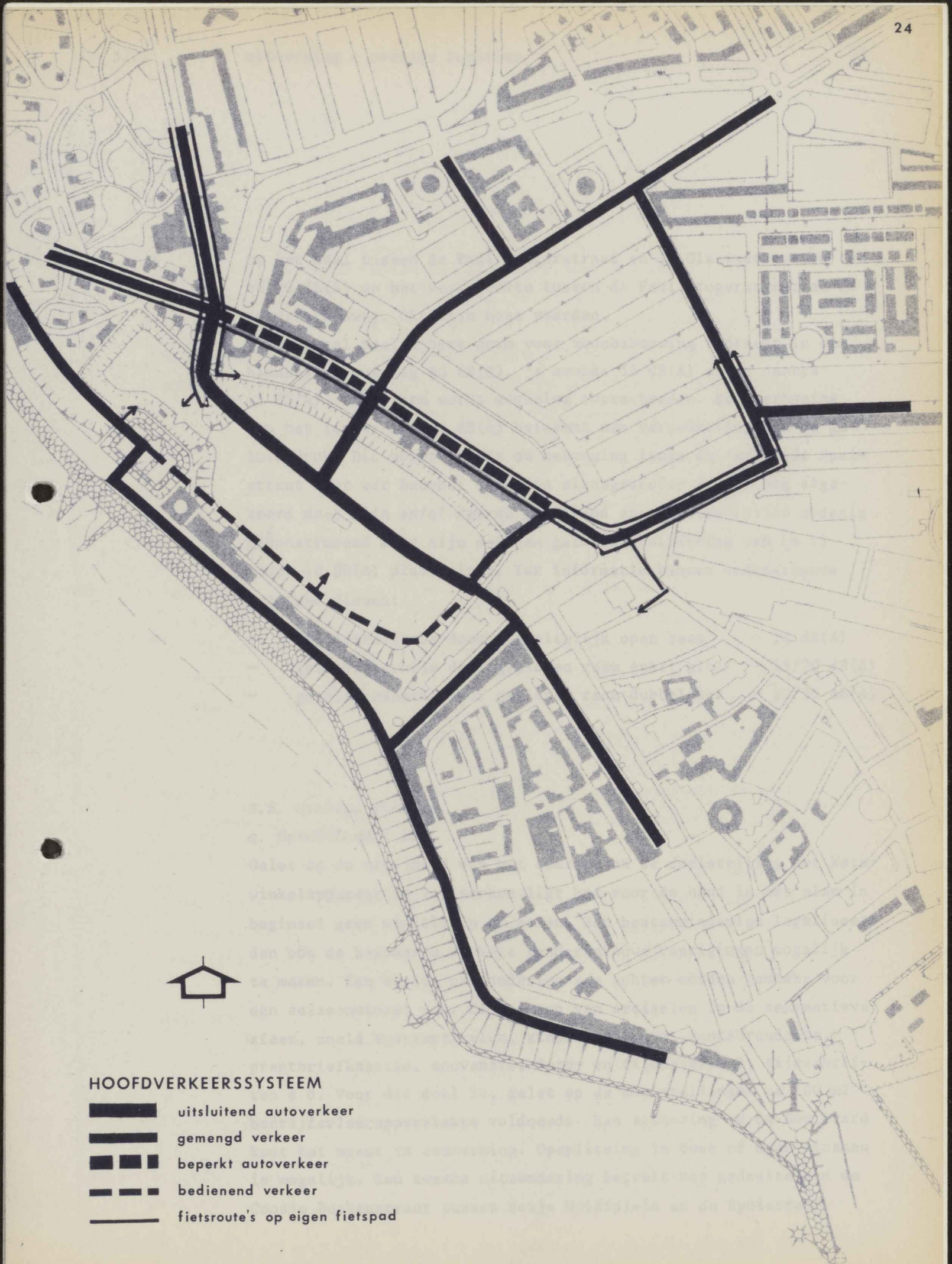
a. Fietsen en bromfietsen.

De in juni 1972 uitgevoerde verkeersstudie voor het gebied Lammerenburg heeft geresulteerd in een langzaam verkeersnetwerk in Lammerenburg. Voortzetting van deze langzaam verkeersroutes tot het centrum door de om het centrum gelegen oudere woongebieden verdient sterk aanbeveling. Een studie hieromtrent is noodzakelijk om ten behoeve van de kwetsbare langzaam verkeerscategorie een aantal veilige hoofdroutes naar het centrum te creëren. Een globale bestudering van deze problematiek leert dat ca 1/3 van het (brom)fietsverkeer van en naar het centrum via de Koudekerkseweg en ca 2/3 via de Aagje Dekenstraat binnen zal komen. In het plangebied is de fietsstroom van de Koudekerkseweg via de Badhuisstraat of Duinpoortweg en de Coosje Buskenstraat naar het centrum gevoerd. Het autoverkeer op de Badhuisstraat is daartoe beperkt tot éénrichting onder een herindeling van het dwarsprofiel.

Voor de Aagje Dekenstraat wordt eveneens een herindeling van het dwarsprofiel voorgesteld. Beide genoemde fietsstromen kunnen dan los van het autoverkeer via het aan het autoverkeer te onttrokken deel van de Coosje Buskenstraat naar het centrumgebied worden gevoerd. Bovendien zijn de fietspaden langs de Van Woelderelaan doorgetrokken tot het kruispunt Koudekerkseweg verlengde Spuistraat/Badhuisstraat. Op kaart 9 is het aldus ontstane hoofdverkeerssysteem schematisch weergegeven.

3.4.3. Verkeershinder

Men dient er rekening mee te houden dat het verkeerslawaai langs de verlengde Spuistraat tijdens het spitsuur oploopt tot ca 73 dB(A)



op het deel tussen de Paul Krugerstraat en de Glacisstraat en tot ca 70 dB(A) op het weggedeelte tussen de Paul Krugerstraat en de Koudekerkseweg. Dit zijn hoge waarden.

De maximaal toelaatbare norm voor woonbebouwing bedraagt in een binnenstad overdag 60 dB(A), 's avonds 55 dB(A) en 's nachts 45 dB(A). Deze norm wordt derhalve overschreden. Een verhoging van het lawaai met 10 dB(A) betekent een verdubbeling van de geluidsdruk. Dit houdt in dat de bebouwing langs de verlengde Spuistraat voor wat betreft woon- en slaapgedeelte van de weg afgekeerd moet zijn en/of dat de gevelwand aan de straatzijde zodanig gekonstrueerd moet zijn dat een geluidsvermindering van ca 13 resp. 10 dB(A) plaatsvindt. Ter informatie kunnen onderstaande gegevens dienen:

- geluidsreduktie door gedeeltelijk open raam - 10 dB(A)
- geluidsreduktie door gesloten raam enkel glas - 15/20 dB(A)
- geluidsreduktie door gesloten raam dubbelglas - 20/25 dB(A)

3.5. Overige fukties

a. Detailhandel e.d.

Gelet op de nabijheid van het centrum en de doelstelling het kernwinkelapparaat te versterken ligt het voor de hand in het plan in beginsel geen winkels op te nemen. Het bestemmingsplan legaliseert dan ook de bestaande winkels zonder nieuwe vestigingen mogelijk te maken. Een eerste uitzondering kan echter worden gemaakt voor een seizoenwinkel voor de verkoop van artikelen in de recreatieve sfeer, zoals sportartikelen, kinderspeelgoed, zonnebrandolie, prentbriefkaarten, souvenirs, foto- en filmmateriaal, tijdschriften e.d. Voor dit doel is, gelet op de doelstellingen ca 100 m² bedrijfsploeroppervlakte voldoende. Een situering op de Boulevard komt het meest in aanmerking. Opsplitsing in twee of meer kiosken is mogelijk. Een tweede uitzondering betreft het gedeelte van de Coosje Buskenstraat tussen Betje Wolffplein en de Spuistraat.

Hier zijn reeds een aantal winkels gevestigd. Verdere verwinkeling in dit gedeelte is toegestaan, echter pas nadat het kernwinkel-apparaat duidelijk aan een uitbreiding toe is, hetgeen nog vrij lang zal kunnen duren. Ten einde voortijdige verwinkeling te voorkomen is één en ander alleen mogelijk door gebruik te maken van de op dit gebied gelegde wijzigingsbevoegdheid.¹⁾

b. Onderwijsvoorzieningen

De ca 450 verblijfseenheden in het gebied zullen uiteraard ook kinderen herbergen. Hun aantal zal echter relatief beperkt zijn.

De bouwvorm leent zich minder goed voor gezinnen met kinderen, die vooral eengezinswoningen prefereren. De woonbevolking zal in relatief sterke mate worden gevormd door alleenstaanden (jongeren en ouderen), kleine gezinnen die óf (nog) geen kinderen hebben óf geen kinderen meer thuis hebben. Om deze reden is te verwachten dat het aantal kinderen van 4 t/m 12 jaar de 140 niet zal overschrijden. Gelet enerzijds op de aanwezigheid van voldoende kleuter- en basisscholen in het aangrenzende gebied en anderzijds de lage en nog teruglopende bezetting van deze scholen is in het plangebied geen reservering voor onderwijsvoorzieningen opgenomen.

c. Kantoren

De nabijheid van het centrum, de aanwezigheid van een aantal kantoren aan de Badhuisstraat alsmede de uitbreiding van de parkeer-akkommodatie ter plekke maken het plangebied, met name het oostelijk deel aantrekkelijk voor enkele kantorenvestigingen.

Uit het oogpunt van een evenwichtige parkeerverdeling is voor deze situering eveneens veel te zeggen. De parkeerplaatsen voor de kantoren zijn op zaterdag vrijwel geheel beschikbaar voor de winkelbezoekers. In beginsel is ook het hoofdkantoor van de P.T.T., thans zeer excentrisch gelegen in het oostelijk deel van het centrum, aldaar toelaatbaar en ook mogelijk, vanwege de globale bestemming met uitwerkingsbevoegdheid.

1) zie ook aanvulling op blz. 35

4. STEDEBOUWKUNDIGE VORMGEVING

Op basis van het programma van eisen is bij wijze van voorbeeld een stedenbouwkundige uitwerking gegeven (zie kaarten 2 en 3).

Voor deze stedenbouwkundige vormgeving is van belang enerzijds de omringende bebouwing van de Spuikom en anderzijds de geleidings- of verbindingsfunctie die het Spuikomgebied heeft voor bezoek aan het stadscentrum en voor de relatie met het toeristisch concentratiepunt aan de Boulevard. Dit natuurlijk naast een adequate inrichting voor wonen resp. recreatie.

Een uitvoering van de bebouwing in de Spuikom in de vorm van uitgesproken hoogbouw past niet in de schaal en de maat van Vlissingen.

Adequater is een hoogte van de bebouwing welke vanaf de boulevardbebouwing afloopt naar die in de Badhuisstraat. Derhalve zal de (woon)bebouwing langs de verlengde Paul Krugerstraat aan de zijde van de Boulevard wat hoger kunnen zijn dan aan de zijde van de Badhuisstraat. Uitgesproken hoogbouw is ook om redenen van woonkwaliteit niet wenselijk, omdat dit dan vrijwel zeker traditionele flatbouw inhoudt. Dit betekent overigens niet dat de bebouwing langs de verlengde Paul Krugerstraat overal gelijke hoogte dient te hebben.

De verlengde Paul Krugerstraat vormt voor het bezoek per auto de hoofdtoegangsweg naar het centrum. Dit stelt aan de aanliggende bebouwing de eis, dat ze de bezoeker hierop voorbereidt. Deze voorbereiding kan op twee manieren geschieden: 'vloeiend' d.w.z. door straatwanden en zich verdichtende presentatie van centrumfuncties, dan wel door middel van een soort Aha-beleving. Gezien de onmogelijkheid om in het Spuikomgebied het centrum op de eerste wijze te presenteren is voor de tweede manier gekozen. Hiertoe zou de verlengde Paul Krugerstraat visueel onderbroken kunnen worden door eroverheen lopende bebouwing, welke de ontworpen bebouwing aan weerszijden van deze straat met elkaar verbindt. Essentieel voor de presentatie van de binnenstad wordt dan de bebouwing aan het kruispunt met de verlengde Glacisstraat. Hier dient een Aha-

beleving gewekt te worden, hetgeen mogelijk lijkt door op de vier hoeken van dit kruispunt bijzondere bebouwing te realiseren (P.T.T.-kantoor, etalages, aangepaste architectuur enz.). De bezoeker 'weet' dan dat hij in het centrum is.

Ten opzichte van de vrijstaande bebouwing aan de Strandweg behoeft geen vloeiende overgang te bestaan, indien hier de bestaande dijk van de Spuikom gehandhaafd wordt. Aan de Spuikomzijde van deze dijk kunnen dan rekreatieve voorzieningen als tennisbaan en zwembad gesitueerd worden. Wel wordt een adequate afronding gevraagd van de bebouwing aan de boulevardzijde van de verlengde Spuistraat, waar deze tot aan deze rekreatieve voorzieningen reikt. Hier zou eventueel nog een element in de rekreatieve of toeristische sfeer gebouwd kunnen worden.

De nieuwe bebouwing aan de Boulevard zal wat de hoogte betreft ongeveer overeen moeten komen met de bestaande bebouwing. Indien nu de bebouwing op de Spuikom een bepaald eigen karakter krijgt, is het zeer wel denkbaar dit karakter door te zetten in de bebouwing op de Boulevard. Hierdoor worden beide bebouwingen, die ieder een andere functie hebben, visueel toch op elkaar betrokken waardoor de Boulevard een duidelijke relatie met de Spuikom krijgt en de bebouwing op de Spuikom geen losstaand maar een geïngreerd element kan worden.

Een dijk rond de Spuikom aan de Badhuisstraat zal samen met de beplanting erop zoveel mogelijk gehandhaafd moeten blijven. Dit mede gelet op de rol die dit groen speelt in de afscherming van de achterzijde van de Badhuisstraat. Hierdoor blijft ook iets bewaard van de huidige situatie, een reden waarom ook het parkeerterrein bij de Glacisstraat verlaagd is gedacht. Het aanhaken op de historische structuur geschiedt tevens langs de verlengde Paul Krugerstraat. Door aan de Badhuisstraatzijde een stenen dijkje te leggen langs deze en de bebouwing aan de andere zijde in een bak te plaatsen - met parkeren voor de bewoners - is er naar gestreefd om een relatie met 'gedempt' water en daarmee de gedachte aan de historische vorm en functie van dit gebied aanwezig te houden.

Naast de overbouwing op een aantal plaatsen van deze weg vormt het steeds wisselend profiel een extra beleavingsaspect voor de bezoeker aan het centrum.

5. JURIDISCHE VORMGEVING¹⁾

Zoals uit het voorgaande is gebleken is van het principe uitgegaan dat de bestaande en te handhaven bebouwing zoveel mogelijk is bestemd in overeenstemming met de huidige toestand. Dit heeft zowel betrekking op de bestemmingskeuze als ook op de voor bebouwing bestemde oppervlakten.

Dit betekent bv. dat voor kantoren en pensions in voormalige woonhuizen over het algemeen is gekozen voor een dubbele bestemming (WK of WH), waardoor ook de zuivere woonbestemming toelaatbaar blijft. Een kantoorbestemming is daar gelegd, waar het betreffende pand zich door zijn bouwvorm niet zonder meer voor een ander gebruik leent.

Via artikel 9 is voor een drietal gevallen een wijziging van de gegeven bestemming mogelijk. Dit betreft in de eerste plaats het gebied rondom hotel Britannia, waar de gesloten boulevard-bebouwing die men elders aantreft nog al onderbroken is. Er bestaat een grote voorkeur voor het opvullen van de 'gaten', waarvoor zowel een uitbreiding van de hotelbebouwing als een voortzetting van de woonbebouwing in aanmerking komt.

In de tweede plaats is een wijzigingsbevoegdheid gelegd op het gebied tussen de verlengde Glacisstraat en de Coosje Buskenstraat. In dit gebied zal zich blijkens voorgaande toelichting de overgang naar het centrum moeten manifesteren. Een wat meer gerichte centrumbebouwing is dan ook wenselijk. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat bv. een verwinkeling van dit gebied niet ten koste zal gaan van de ontwikkelingen in het centrum zelf. Burgemeester en wethouders zullen eerst op het daartoe geëigende tijdstip van hun bevoegdheid gebruik maken.

De derde wijzigingsbevoegdheid betreft de vestiging van pensions in bestaande, thans nog als woning in gebruik zijnde panden. Door middel van een subbestemming is deze bevoegdheid wel uitdrukkelijk gelimiteerd tot pensions, omdat de horecafunctie voor wat betreft hotels, restaurants e.d. voorbehouden moet blijven voor de nieuwe

1) zie ook aanvulling op blz. 35

boulevardbebouwing tussen zeevaartschool en het Strandhotel.

Voorzover de bestemmingen betrekking hebben op de gerealiseerde bebouwing kunnen de voorschriften vrij summier blijven. Door de nauwkeurige begrenzing van de bebouwingsvlakken zijn bebouwingspercentages overbodig.

Op de nog te realiseren gebieden is een uitwerkingsbevoegdheid gelegd. De bepalingen waaraan deze uitwerkingen moeten voldoen vloeien voort uit het programma van eisen zoals dit in de voorgaande beschouwingen naar voren is gekomen.

Gebied I heeft betrekking op het gebied tussen Strandhotel en de nieuwe boulevardbebouwing. Hier is de mogelijkheid gegeven om de recreatieve functie te versterken middels horeca etc., bij voorkeur in aansluiting op een zomerpromenade. De detailhandel zal op de recreatieve sfeer gericht moeten zijn en daarbij beperkt van oppervlakte moeten blijven met het oog op de functie van het centrum. Gebied II bevat de nieuwe boulevardbebouwing. Het aantal te realiseren verblijfseenheden - woningen en recreatieve appartementen - is zowel aan een maximum als een minimum gebonden. Tevens is de realisering van een aantal parkeerplaatsen gewaarborgd.

Door de noodzaak van een afrit van de nieuwe dijk naar het terrein achter de zeevaartschool is aan de westzijde van de school een terrein aanwezig, dat ook voor bebouwing in aanmerking kan komen. Gedacht wordt aan bebouwing in de horeca- of de recreatieve sfeer. Als maximum toelaatbare hoogte is 4.00 m gesteld om het zicht op deze markante zijde van de school niet te belemmeren.

Gebied IV bevat de eigenlijke Spuikom. Ook hiervoor is het aantal verblijfseenheden en het aantal parkeerplaatsen vastgelegd. De bebouwing kan gevarieerd van hoogte zijn, waarbij het wenselijk "aflopen" van de bebouwing vanaf de Boulevard naar de Badhuisstraat zoveel mogelijk gehonoreerd moet worden, waarvoor de kaarten 2 en 3 een suggestie geven. Teneinde te voorkomen dat hier traditionele

flatbouw zal ontstaan, waardoor het woonmilieu niet de gewenste kwaliteit zou bereiken, is bepaald dat iedere woning over een eigen buitenruimte van ten minste 30 m² moet beschikken. Terrasvormige woningbouw kan hieraan tegemoet komen.

Om de verkeersfunctie van het gebied vast te leggen is bepaald dat de punten X, Y en Z in ieder geval door een voor auto's geschikte wegverbinding onderling verbonden moeten worden.

RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO

Landbouwschap (brief d.d. 2-6-1976): geen opmerkingen.

Landinrichting (brief d.d. 8-6-1976): geen opmerkingen.

Genie (brief d.d. 15-6-1976): geen opmerkingen.

Inspecteur van het kleuteronderwijs (brief d.d. 2-6-1976):

Gewezen werd op het feit dat in het plangebied geen voorzieningen zijn opgenomen t.b.v. lager- en kleuteronderwijs. Reservering van terreinen voor deze voorzieningen kan gewenst zijn indien er sprake is van sanering van scholen en schoolgebouwen in het kader van integratie kleuter- en lager onderwijs. Met name is hierbij gedacht aan de scholen "het Mezenest" en de "Frans Naereboutschool".

Gezien het karakter van het plan Boulevard lijkt dit gebied niet de meest aangewezen plaats te zijn voor een eventuele vervanging van de genoemde scholen. De voorschriften sluiten een dergelijk gebruik echter niet expliciet uit.

Rijksconsulent Handel, Ambacht en Diensten (brief d.d. 16-6-1976):

Opmerking over de voorschriften betreffende het ontbreken van een begripsbepaling inzake detailhandel.

Tegen opname van een dergelijke begripsomschrijving bestaan geen bezwaren zodat aan dit verzoek zal worden voldaan.

Waterschap Walcheren (brief d.d. 18-6-1976): enkele opmerkingen:

Eisen t.a.v. de voorgevelrooilijn op de Boulevard.

Genoemde instantie heeft in de brief van 21-4-1977 afgezien van deze eis; tevens is overeengekomen dat vaststelling van de rooilijn aan de Boulevard in overleg met de Provincie en het Waterschap tot stand dient te komen.

De overige opmerkingen zijn van meer technische aard en hebben geen betrekking op het bestemmingsplan als zodanig.

WMZ (brief d.d. 22-6-1976):

Opmerking betreffende de persleiding welke is aangelegd vanaf de watertoren aan de Badhuisweg naar de Boulevard Bankert en zodoende de uit te werken gebieden UI en UII van het ontwerp-bestemmingsplan doorkruist.

Uit oogpunt van ruimtelijke ordening is er geen enkele reden om de

aanwezigheid van persleidingen in het plangebied te waarborgen aangezien dit via een privaatrechtelijke-regeling tot stand dient te komen. Dit houdt uiteraard niet in dat bij de feitelijke uitwerking van de gebieden UI en UII geen rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van deze leiding.

Nederlandse Kampeerraad (brief d.d. 29-6-1976):

Opmerking t.a.v. de bestemming voor het gebied van het huidige kampeerterrein de Nollen.

Gezien de functie als "normaal" kampeerterrein en de daarvoor benodigde maar niet beschikbare ruimte is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet langer gewenst dit kampeerterrein te handhaven.

Rijkswaterstaat (brief d.d. 8-10-1976):

Opmerking betreffende de bestemming op delen van de waterkering welke bij Rijkswaterstaat in beheer zijn. Zie hiervoor de opmerking bij reacties van de PPC.

Provinciale Planologische Commissie (brief d.d. 8-10-1976):

Opmerkingen naar aanleiding van ontwerp-plan en daarnaast voorgelegde vragen:

-100 m bebouwingsgrens; Gemeend werd dat uit stedenbouwkundig oogpunt, bebouwing ter hoogte van de doorgang Glacisstraat naar Boulevard Bankert gewenst zou kunnen zijn.

Afgezien van de technische en financiële problemen waarop men zou stuiten bij de ontwikkeling van een dergelijke bebouwing zou wel volstrekt worden voorbijgegaan aan de tot op heden ook door de provinciale overheid altijd gestelde harde voorwaarde, dat de 100 m strook niet bebouwd mag worden.

-Vormgeving van de bebouwing op de Boulevard ; Gestreefd zou moeten worden de toekomstige bebouwing zodanig te projekteren dat er sprake is van een aantrekkelijk stedenbouwkundig geheel.

Met deze zienswijze kan volledig worden ingestemd, echter het opnemen van bepalingen in de voorschriften om dit te bewerkstelligen kan de zeer gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan ernstig beperken, terwijl het nauwelijks garanties geeft voor het ontstaan van een stedenbouwkundig en architectonisch verantwoorde vormgeving.

-Bescherming zeeweringsfunctie Boulevard; Gesteld werd dat alle gronden en bestaande panden gelegen aan de zeezijde van de bebouwingslijn ware te bestemmen tot zeewering (waterstaatswerken). Wijziging van deze bestemming, functie en inrichting zou moeten plaatsvinden via een in het plan op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

De waterkerende functie van de Boulevard is vanzelfsprekend evident, doch de door de PPC voorgestelde regeling wordt niet aanvaardbaar geacht. De gelegde bestemmingen zijn daarom gehandhaafd, zodat zonder gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid bouwvergunningen kunnen worden verleend. De verbods- en ontheffingsbepalingen uit het Reglement van Politie blijven daarnaast onverminderd van kracht.

-Bestemming van de grond ten westen van de Burgemeester van Woelderenlaan; De PPC onderschrijft de mening dat handhaving van het kampeerterrein "de Nolle" niet wenselijk is.

-Wijzigingsgebied rond hotel Britannia; De commissie acht 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel toelaatbaar.

-Bouwhoogte voor uitbreiding Zeevaartschool; De commissie heeft geen bezwaar om een uitbreiding van de Zeevaartschool mogelijk te maken met een hoogte van 6.00 m.

Behalve de wijzigingen die voortvloeiden uit het hierboven behandelde overleg zijn nog een aantal veranderingen in kaart en voorschriften aangebracht, voornamelijk als gevolg van de lange tijd die verstreken is sinds de vervaardiging van het ontwerp-plan. Deze veranderingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- de plangrens is aangepast aan omringende plannen;
- hoewel voor het terrein van de camping "de Nolle" aanvankelijk is gedacht aan een uit te werken bestemming ten behoeve van recreatieve doeleinden is uiteindelijk overwogen de camping met dienstgebouwen konform het huidige gebruik te bestemmen.

Mocht deze camping in de toekomst om welke redenen dan ook verdwijnen, dan kan via de wijzigingsbevoegdheid de huidige bestemming worden gewijzigd ten behoeve van andere recreatieve doeleinden en een horecavestiging.

Het alsnog bestemmen van de camping heeft ondermeer tot gevolg dat er in de voorschriften een nieuw artikel (artikel 21 Verblijfsrecreatie) is tussengevoegd;

- de overige uit te werken gebieden zijn tot twee beperkt, één voor de nieuwe boulevardbebouwing en één voor het gebied van de Spuikom;
- de bestemmingen zijn aangepast aan de huidige toestand en/of aan konkrete bouwplannen (uitbreiding Britannia, vestiging Vendette e.a.);
- voor alle bebouwde gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
- de voorschriften zijn gemoderniseerd.

7. BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

Bij de vaststelling van het ontwerp-plan werden diverse wijzigingen aangebracht, merendeels ter tegemoetkoming aan ingediende bezwaarschriften doch ook enkele malen ter aanpassing aan de werkelijke toestand of als reactie op ingediende bouwaanvragen. Deze veranderingen zijn:

- Ter plaatse van het Strandhotel is de toegestane bouwhoogte van 15 en 4 m opgetrokken naar 18 en 5 m.
- Het bebouwingsvlak ter plaatse van de voorgenomen vestiging van Vroom & Dreesmann is nogmaals aan de konkrete bouwplannen aangepast, zowel wat betreft de vorm als de toegestane hoogte.
- Ter plaatse van een bestaand café-restaurant-hotelbedrijf aan de Badhuisstraat is de bestemming centrumvoorzieningen gewijzigd in een bestemming horecavestigingen.
- In de openbare bestemming ter hoogte van de zeevaartschool is de toelaatbare bouwhoogte op 15.00 m gesteld terwijl ook het bebouwingsvlak zelf werd uitgebreid.
- De verkeersbestemming ten westen van het zeevaartschoolcomplex - de toegang naar het achterliggende parkeerterrein - is opgenomen in de uit te werken gebied U I , waarbij wel bepaald is (artikel 28) dat op die plaats een verkeersverbinding aanwezig moet zijn ter breedte van minimaal 8 m en met een vrije doorrijhoogte van minimaal 4 m. Het is daardoor mogelijk geworden de boulevardwand gesloten te bouwen, met overbouwing ter plaatse van deze verkeersverbinding.
- Ter plaatse van een inmiddels afgebroken woning aan de Strandweg is de situatie aangepast.
- In het zuidelijk gedeelte van de Coosje Buskenstraat is de bouwhoogte meer in overeenstemming gebracht met de werkelijke toestand.
- Artikel 14 lid 3d behoefde enige aanpassing en wel in die zin, dat meer dan de gebruikelijke 30% erfbebouwing mogelijk moet zijn in al die gevallen, dat de gebouwen op de aangrenzende

bouwstrook op dezelfde hoogte als het erf voor andere dan woon-doeleinden gebruikt worden, onafhankelijk van de bestemming.

Als voorbeeld kan genoemd worden de tot woondoeleinden bestemde bebouwing langs de Coosje Buskenstraat, waar de zeer kleine erven gepaard gaan met gestapelde woningen tot 4 of 5 lagen hoog. De behoefte aan erfbebouwing, meestal in de vorm van autoboxen, is dan groot. En omdat door het nivoverschil tussen straat- en erfzijde deze autoboxen zich niet ter hoogte van de "begane grond" maar van de kelderruimte bevinden, heeft dergelijke erfbebouwing ook niet op bezwaren te stuiten, tenzij zich in het souterrain een woning zou bevinden. Bij de woningen langs Boulevard Bankert is deze "100%-erfbebouwing" in feite reeds aanwezig, doch opgenomen binnen de voor woondoeleinden bestemde stroken.

De nieuwe redaktie van lid 3d komt aan deze behoefte tegemoet, echter wel gekoppeld aan een vrijstelling van burgemeester en wethouders.

- Omdat het gebruik van de voormalige spuikom sterk samenhangt met het verkeerssysteem in de gehele gemeente, is in de uitwerkingscriteria (artikel 28) alsnog opgenomen, dat burgemeester en wethouders eerst van hun bevoegdheid gebruik mogen maken nadat een verkeerscirculatieplan voor de gemeente door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontsluitingspunten X en Y zijn daartoe ook binnen het uit te werken gebied opgenomen. Zou uit het verkeerscirculatieplan blijken dat de verbindingen tussen de punten X, Y en Z (zie artikel 28 lid 2b) niet nodig zijn, dan is de uitwerking op basis van de thans geldende regels niet mogelijk en dient de bestemming door de raad te worden herzien.
- Opnieuw toegevoegd is de abusievelijk weggevalen bepaling in artikel 3 waarin een minimaal toelaatbare hoogte van de bebouwing op 80% van de maximum hoogte wordt voorgeschreven. Voor het behoud van het stedenbouwkundig karakter van het gebied - zowel langs de Boulevards als langs Badhuis- en Coosje Buskenstraat kan een dergelijke bepaling echter niet worden gemist.