

LADDERONDERBOUWING ZEELANDTOREN VLISSINGEN

21 APRIL 2020



LADDERONDERBOUWING ZEELANDTOREN VLISSINGEN

21 APRIL 2020

Status:
Eindrapportage

Datum:
21 april 2020

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Drs. Frans Wittenberg

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

Review:
Dr. Christine Oude Veldhuis MRE
Drs. Toine Hooft

In opdracht van:
VG-D Vastgoedontwikkeling



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.W.179
Referentie: 2018.W.179 Vlissingen Zeelandtoren LDV210420

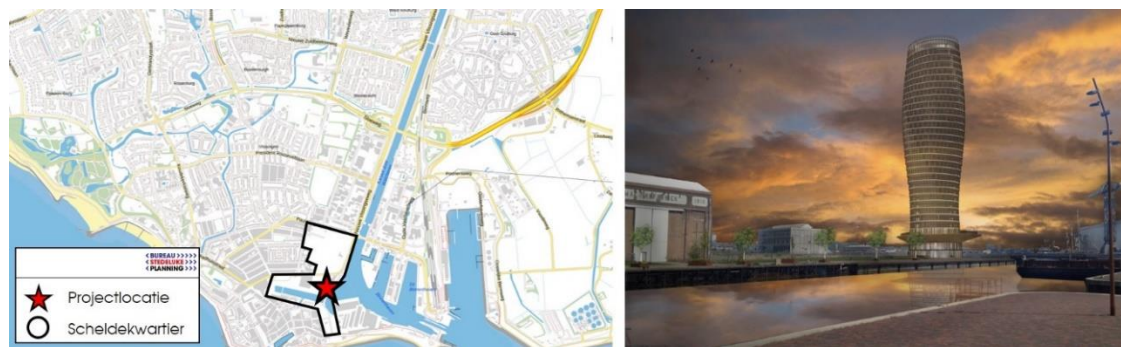
1	INLEIDING	7
1.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	
1.2	AANVULLEND PROGRAMMA-ADVIES	
2	BEHOEFTE WONEN (APPARTEMENTEN)	10
2.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
2.2	BELEIDSANALYSE	
2.3	VRAAG	
2.4	AANBOD	
2.5	BEHOEFTE	
3	BEHOEFTE RECREATIEWONINGEN	22
3.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2	BELEIDSANALYSE	
3.3	VRAAG	
3.4	AANBOD	
3.5	BEHOEFTE	
4	BEHOEFTE HOTEL	32
4.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2	BELEIDSANALYSE	
4.3	VRAAG	
4.4	AANBOD	
4.5	BEHOEFTE	
5	QUICK SCAN BEHOEFTE WELLNESS	42
5.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
5.2	BELEIDSANALYSE	
5.3	VRAAG	
5.4	AANBOD	
5.5	BEHOEFTE	
6	QUICK SCAN BEHOEFTE HORECA (RESTAURANT)	46
6.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
6.2	BELEIDSANALYSE	

6.3	VRAAG	
6.4	AANBOD	
6.5	BEHOEFTE	
7	ADVIES INDICATIEF PROGRAMMA	50
	BIJLAGE 1 FINANCIËLE HAALBAARHEID	
	BIJLAGE 2 HOTEL	

1 INLEIDING

VG-D Vastgoedontwikkeling ontwikkelt de Zeelandtoren op het Scheldeterrein in Vlissingen. Deze 100 meter hoge toren (32 verdiepingen; circa 11.000 m²) wordt een belangrijk icoon voor het Scheldekwardier, Vlissingen, Walcheren en Zeeland.

De Zeelandtoren maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het Scheldekwardier. Dit voormalige terrein van de Scheldewerf wordt getransformeerd naar een volwaardig stadsdeel met ongeveer 1.500 woningen en uiteenlopende stedelijke (recreatieve) voorzieningen en evenementen. Het gebied is de nieuwe entree van Vlissingen.



FIGUUR 1 LOCATIE ZEELANDTOREN IN HET SCHELDEKWARTIER NABIJ DE BINNENSTAD VAN VLISSINGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De Zeelandtoren heeft een bijzondere ligging aan de haven. Daarbij ligt de toren op ca. 600 meter van de boulevard en op ca. 500 meter van de binnenstad van Vlissingen. De Zeelandtoren vormt door de hoogte en het bijzondere ontwerp een landmark voor het toekomstige Scheldekwardier en heel Vlissingen. Ook van buiten Vlissingen is de toren op grote afstand te zien. In de toren is ruimte voor een mix van woningen, recreatieappartementen en/of hotel, alsmede ondersteunende voorzieningen als wellness, skybar en restaurant. De woningen zullen een marktconform tot luxe afwerkingsniveau hebben en hebben (grotendeels) zicht op zee. In de woningen kan mogelijk ook zorg worden verleend.

De mix van wonen, recreatieappartementen, hotel, horeca, wellness en een panoramadakterras gecombineerd met de zeer centrale ligging en zicht op het water en de zee, maakt de Zeelandtoren een bijzonder plan binnen de gemeente Vlissingen.

Er is een globale indeling van de functies naar situering en metrages bekend. Zie Tabel 1.

ONDERDEEL	FUNCTIE	TOELICHTING
Woningen	Hoofd functie	Woningen waar mogelijk ook zorg verleend kan worden; bovenste deel toren. Mogelijkheid voor deeltijdwonen.
Recreatie appartementen	Hoofd functie	Recreatie appartementen; middendeel (of onderste deel) toren.
Hotel	Hoofd functie	Viersterren hotel, boetiekhôtel (40-100 kamers), zorghotel of ketenhotel (100+); onderste deel toren
Wellness	Ondersteunend	Wellness en skybar op de 31 ^{ste} verdieping
Horeca	Ondersteunend	Restaurant en terras op de 3 ^{de} verdieping

TABEL 1 INDICATIEF PROGRAMMA-ONDERDELEN ZEELANDTOREN VLISSINGEN
Bron: VG-D Vastgoedontwikkeling, bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Het beoogde programma van de Zeelandtoren is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 3.1.6 lid 2

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

Realisatie van de Zeelandtoren vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Daarom is alleen een goede beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte vereist.

Aanpak

Bureau Stedelijke Planning is verzocht de voorliggende Ladderonderbouwing op te stellen. Daarbij is afgesproken:

- Voor de drie hoofd functies (wonen, recreatieappartementen en hotel) stellen we een volledige Ladderonderbouwing op. Op deeltijdwonen en zorgappartementen gaan we derhalve slechts beperkt in.
- De twee overige functies (wellness en horeca) onderbouwen we op hoofdlijnen aan de Ladder in de vorm van een quick scan.

De geplande kantoren en detailhandel zijn ondersteunend van aard. Dit betekent dat deze functies niet apart onderbouwd hoeven te worden.

Met de voorliggende Ladderonderbouwing kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

1.2 AANVULLEND PROGRAMMA-ADVIES

Op verzoek van de opdrachtgever is in aanvulling op de Ladderonderbouwing een indicatief programma-advies geformuleerd. Dit is opgenomen in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 7 maakt geen deel uit van de Ladderonderbouwing.

2 BEHOEFTE WONEN (APPARTEMENTEN)

In dit hoofdstuk is de behoefte aan woningen (appartementen) in de Zeelandtoren geanalyseerd. De onderbouwing in dit hoofdstuk richt zich op permanente woningen. Daarnaast besteden we op hoofdlijnen aandacht aan woningen geschikt voor zorg.

In Tabel 2 benoemen we de belangrijkste kenmerken van de Zeelandtoren die relevant zijn voor het woonprogramma.

<p>Locatie (kwaliteiten)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie nabij centrum van Vlissingen. De Zeelandtoren ligt tussen het centrum en het intercitystation Vlissingen. Het centrum ligt op ongeveer 500 meter loopafstand en het station op ongeveer 1,5 kilometer meter (6 minuten fietsafstand). • Zeezicht. De woningen in de Zeelandtoren hebben zicht op zee. Alleen appartementencomplexen aan de Boulevards en (de bovenste verdiepingen van) enkele in de binnenstad gelegen appartementencomplexen hebben zeezicht.
<p>Concept</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De Zeelandtoren wordt de hoogste (woon)toren van Vlissingen. De Zeelandtoren wordt de hoogste (woon)toren van Vlissingen. Op dit moment is de Sardijntoren met zijn 90 meter de hoogste. Het concept van een woontoren met bovendien luxe appartementen met een marktconform tot hoog afwerkingsniveau is schaars in Vlissingen. • Bijzonder is ook de combinatie van wonen met recreatief wonen, hotel, restaurant, wellness en skybar. Dit maakt de toren tot meer dan een "gewoon" appartementengebouw.
<p>Faciliteiten</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • In de Zeelandtoren komen de nodige voorzieningen, waar ook de bewoners gebruik van kunnen maken. De nabijheid van deze voorzieningen in een wooncomplex is bijzonder in Vlissingen en van meerwaarde voor de bewoners. • Horeca. Het aan de kade gelegen restaurant richt zich zowel op gasten van het hotel als bewoners van de Zeelandtoren en de rest van Vlissingen, Walcheren en Zeeland • Wellness en skybar. Boven in de Zeelandtoren zijn diverse wellnessfaciliteiten en een skybar gepland. De bewoners van de Zeelandtoren kunnen ook gebruik maken van deze faciliteiten, zonder dat zij hun woongebouw hoeven te verlaten.

TABEL 2 ASPECTEN VAN INVLOED OP KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN WONINGEN
Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, 2019

2.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De begrenzing van het onderzoeksgebied baseren wij op het functioneren van de regionale woningmarkt en is vastgesteld met behulp van verhuisbewegingen tussen de gemeente Vlissingen en omliggende gemeenten. Om een stabiel en realistisch beeld te krijgen, is een onderzoeksperiode van vijf jaar aangehouden, namelijk 2013-2018. Dit zijn de meest recente jaren waarvan verhuiscijfers beschikbaar zijn.

	AANTAL VERHUISDE PERSONEN NAAR VLISSINGEN	AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUISDE PERSONEN
Middelburg	3.428	12%
Veere	979	3%
Verhuizingen binnen Vlissingen	17.815	62%
Verhuizingen uit overige gemeenten	6.588	23%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Vlissingen (zowel vanuit andere gemeenten als Vlissingen)	28.810	100%

TABEL 3 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE VLISSINGEN

Bron: CBS Statline, 2019 (meest recente cijfers)

Zoals blijkt uit Tabel 3 vindt een groot deel van de verhuizingen naar Vlissingen binnen de eigen gemeente plaats. Van alle personen die zich in de periode 2013-2018 in Vlissingen vestigden, was 62% afkomstig uit de eigen gemeente. Dit aandeel is de laatste jaren stabiel: het aandeel verhuizingen binnen Vlissingen ligt tussen de 60 en 63%.¹

De twee omliggende gemeenten waarmee Vlissingen de sterkste verhuisrelatie heeft, zijn Middelburg en Veere. Middelburg en Veere vormen samen met Vlissingen de regio Walcheren. Gezien de sterke verhuisrelaties binnen deze regio, vormt Walcheren het onderzoeksgebied (Figuur 2).

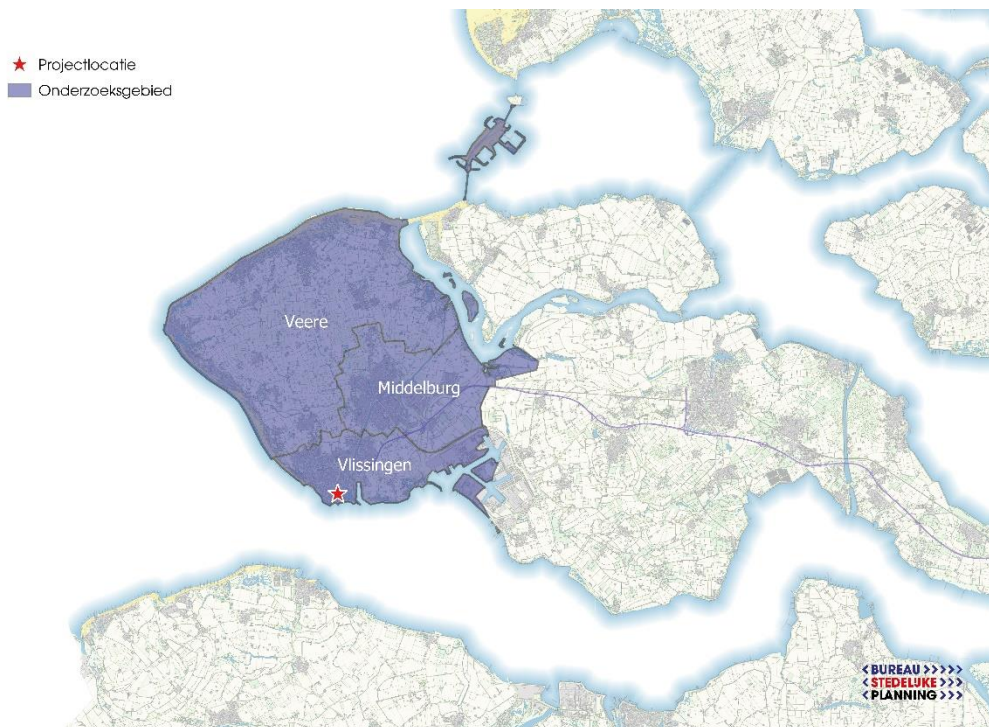
Binnen Walcheren is de woningbehoefte onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod. In totaal komt de meerderheid (77%) van de nieuwe inwoners in Vlissingen uit deze regio. Door de regio Walcheren als onderzoeksgebied te hanteren, nemen wij het grootste deel van de relevante vraag en het aanbod mee.

In de Zeelandtoren zullen waarschijnlijk ook inwoners van buiten deze drie gemeenten komen te wonen (bovenregionale vraag). Deze reguliere bovenregionale instroom naar de drie gemeenten zit al verwerkt in de huishoudensprognose (2.3). Door de aantrekkingskracht van de Zeelandtoren kan extra migratie ontstaan bovenop de reguliere bovenregionale instroom. Dit nemen

¹ CBS Statline, 2019

we niet mee in deze Ladderonderbouwning waardoor deze als conservatief is te beschouwen.

Voor de onderbouwning is een periode van 10 jaar aangehouden om aan te sluiten bij de gebruikelijke termijn van een bestemmingsplan.



FIGUUR 2 ONDERZOEKSGBIED

Bron: OpenStreetMap (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.2 BELEIDSANALYSE

Deze paragraaf behandelt het relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

PROVINCIAAL BELEID >>

Omgevingsplan Zeeland 2018:

- Het Omgevingsplan Zeeland stelt dat de jaarlijkse kwantitatieve vraag naar extra woningen in Zeeland afneemt. Dit betekent echter niet dat er geen kwalitatieve vraag is: naar bepaalde producten en woningen op bepaalde plekken binnen Zeeland blijft een significante vraag bestaan. Uit de laatste prognoses blijkt dat de vraag naar extra woningen nog niet afneemt tot 2030.
- Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en het aantal (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. In

andere woonmilieus neemt de behoefte juist af. Dit betekent ook dat in sommige gebieden over tien jaar de woningvoorraad vergroot moet worden en dat in sommige gebieden in Zeeland nu al overschotten zijn.

- Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's.

REGIONAAL BELEID >>

Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (actualisatie december 2018 vastgesteld door GS op 21 mei 2019):

- Er is een urgente behoefte aan nieuwbouw op Walcheren, deels veroorzaakt door de ontstane 'inhaalvraag' na de crisis. De inhaalvraag zorgt voor een urgente behoefte aan 361 woningen, die zo snel mogelijk ingevuld moet worden.
- Binnen de regio is ruimte voor flexibiliteit in de woningprogrammering om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen zoals de Zeelandtoren: woningaantallen en -typen worden niet per se exact vastgelegd.
- Het aantal huishoudens op Walcheren neemt de komende jaren toe. Ook leidt de toestroom van arbeidsmigranten en andere werknemers die (tijdelijk) woonruimte op Walcheren zoeken tot een extra woningvraag. Deze vraag (naar 800 tot 1.200 woningen) komt bovenop de reguliere vraag, veroorzaakt door de huishoudensgroei.
- De huishoudenssamenstelling verandert. De huishoudens worden kleiner en het aantal oudere huishoudens neemt toe. Zo komen er in Zeeland tot 2040 ca. 20.000 huishoudens van 75 jaar en ouder bij.² Het is belangrijk om in de woningbouw de mogelijkheid te bieden om op deze groei in te spelen.
- Tot slot is er een herstructureringsopgave: verouderde woningen worden gesloopt of aangepast.
- In totaal bedraagt de woningbouwopgave tot 2026 op Walcheren 4.031. Als rekening wordt gehouden met sloop en woningonttrekking, bedraagt de bruto opgave zelfs 5.112 in de periode tot 2026. Dit zijn ruim 500 woningen per jaar.

Het realiseren van de appartementen in de Zeelandtoren past zo gezien goed bij de regionale woningmarktafspraken, waarin een woningbehoefte in het onderzoeksgebied (Walcheren) wordt geconstateerd.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Het relevante beleid vanuit de gemeente Vlissingen is enigszins verouderd. De woonvisie en de structuurvisie stammen uit respectievelijk 2009 en 2010. Wel zijn beide visies in 2013 geactualiseerd. Hieronder lichten wij enkele punten uit deze beleidsstukken kort toe.

² Provincie Zeeland (2019), Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose

Woonvisie Vlissingen 2020 (2009)

- De gemeente geeft aan dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. Niet op elke locatie hoeven zo veel mogelijk woningen gebouwd te worden, maar er moet juist ruimte worden geboden aan kwalitatieve differentiatie in de woningvoorraad.
- Ook besteedt de woonvisie aandacht aan de veranderende bevolkingssamenstelling: woningbouw moet hierop inspelen.
- In de Actualisatie uit 2013 wordt aangegeven dat ruimte is voor een nichemarkt en voor deeltijdwonen.

De ontwikkeling van appartementen kunnen goed inspelen op de groei van het aantal ouderen in Vlissingen, mits de woningen levensloopbestendig worden ontwikkeld.

Structuurvisie Vlissingen 2020 (2010)

- Ten aanzien van wonen staat in de structuurvisie dat Vlissingen een eenzijdige woningvoorraad kent: veel goedkopere woningen die tussen 1945 en 1970 zijn gebouwd. Hier wil de gemeente verandering in brengen.

CONCLUSIE BELEID >>

Het woonbeleid in de provincie en regio biedt ruimte voor de ontwikkeling van woningen in de Zeelandtoren. De woningvraag concentreert zich (mede door demografische ontwikkelingen) in toenemende mate in de grotere kernen met een hoog voorzieningenniveau. De planlocatie van de Zeelandtoren, in Vlissingen en op loopafstand van het centrum, sluit hier goed op aan. Daarnaast blijkt uit diverse beleidsstukken dat de Zeeuwse huishoudens kleiner en ouder worden. Deze groepen hebben doorgaans een bovengemiddelde voorkeur voor een appartement op een centrale locatie. Het gemeentelijke beleid focust vooral op kwaliteit, flexibiliteit en het differentiëren van de woningvoorraad. De Zeelandtoren is door de ligging op loopafstand van voorzieningen, voorzieningen in het gebouw zelf en het woningtype (appartement met lift) aantrekkelijk voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen. Dit maakt het product flexibel en toekomstbestendig. Daarnaast is de toren door de unieke mix aan functies een de toevoeging aan de woningvoorraad in Vlissingen.

2.3 VRAAG

Deze paragraaf gaat in op de kwantitatieve (huishoudensprognose) en kwalitatieve (woonwensen) woningvraag in Vlissingen en het onderzoeksgebied.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

In de periode 2019-2029 voorziet de meest recente prognose van de provincie Zeeland³ in het onderzoeksgebied een huishoudenstoename van 5%. Dit komt neer op een toename van 2.715 huishoudens tot en met 2029 (Tabel 4). In het onderzoeksgebied ontstaat er door de huishoudenstoename vraag naar 2.715 extra woningen in de periode 2019-2029. Dit betekent dat de vraag in het onderzoeksgebied op jaarbasis gemiddeld 270 woningen bedraagt.

	AANTAL HUISHOUDENS 2019	AANTAL HUISHOUDENS 2029	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS
Vlissingen	22.435	23.130	695 (+3%)
Totaal onderzoeksgebied Walcheren	54.815	57.530	2.715 (+5%)

TABEL 4 HUISHOUDENSGROEI (AFGEROND OP VIJFTALLEN)

Bron: Provincie Zeeland, 2019

KWALITATIEVE VRAAG >>

De gewenste woningtypen zijn voor het onderzoeksgebied in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015).⁴ In dit onderzoek hebben respondenten hun voorkeur voor woonmilieu, type en eigendom aangegeven.

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Stedelijke woonmilieus	51%	1.385

TABEL 5 WONINGVRAAG NAAR STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET ONDERZOEKSGBIED 2019-2029

Bron: Provincie Zeeland, 2019, WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

Eerst hebben wij gekeken naar de omvang van de vraag in stedelijke woonmilieus⁵ in de regio (Tabel 5). Deze woonmilieus zijn alleen te vinden in kernen met minimaal 10.000 huishoudens. In het onderzoeksgebied zijn dit alleen de kernen Vlissingen en Middelburg. Het merendeel van de vraag gaat uit naar deze woonmilieus. Rekening houdend met een groei van 2.715 huishoudens in het onderzoeksgebied en de voorkeur van 51% voor stedelijke woonmilieus, bedraagt de totale vraag naar woningen in het stedelijke woonmilieu 1.385 woningen in de komende 10 jaar.

³ Provincie Zeeland (2019), Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019

⁴ Er is gebruik gemaakt van het WoON2015. In deze versie van het WoON is het mogelijk om op gemeente te selecteren. Omdat het stedelijke woonmilieu in het onderzoeksgebied Walcheren alleen voorkomt in Vlissingen en Middelburg geeft dit het meest gedetailleerde en waarheidsgetrouwe beeld van de stedelijke woonvoorkeuren op Walcheren. In het recentere WoON2018 kan er alleen nog maar op COROP-gebied geselecteerd worden. Dit geeft een vertekend beeld van de vraag naar stedelijke woonmilieus omdat dit COROP-gebied overwegend uit landelijke en dorpse woonmilieus bestaat.

⁵ Het gaat hier om centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus.

Vervolgens is de vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus doorberekend naar het type en eigendom van de woning (Tabel 6). Het merendeel van de vraag naar stedelijke woonmilieus in het onderzoeksgebied gaat uit naar appartementen. Ook is er meer vraag naar huur- (55%) dan naar koopwoningen (45%).

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG 2019 - 2029
Type woning		
Grondgebonden woningen	45%	625
Appartementen	55%	760
Eigendom woning		
Koopwoning	45%	625
Huurwoning	55%	760
Totaal	100%	1.385

TABEL 6 KWALITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED IN DE PERIODE 2019-2029
Bron: Provincie Zeeland, 2019, WoON2015 en bewerking Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE >>

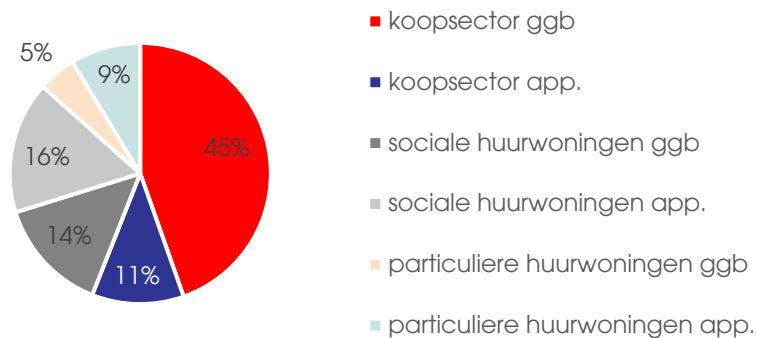
De kwantitatieve woningvraag tot 2029 in het onderzoeksgebied bedraagt 2.715. Een deel van deze vraag gaat uit naar stedelijke woonmilieus. Het merendeel van de vraag binnen deze milieus is gericht op appartementen. In totaal bestaat er de komende tien jaar vraag naar 760 appartementen in een stedelijk woonmilieu op Walcheren. Dit komt neer op ca. 76 appartementen per jaar.

2.4 AANBOD

In deze paragraaf is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

HUIDIGE WONINGVOORRAAD EN -AANBOD >>

Het huidig aanbod bestaat voor 36% uit appartementen (Figuur 3).



FIGUUR 3 WONINGVOORRAAD VLISSINGEN
Bron: Syswov, 2019

- Het aantal te koop aangeboden woningen in Vlissingen neemt de laatste jaren snel af. Op dit moment staan er 292 woningen te koop in Vlissingen.⁶ Dit is 2,3% van de totale koopwoningvoorraad. 30% van het te koop staande aanbod bestaat uit appartementen. In maart 2019 stonden er nog 348 woningen te koop. En in 2017 ging het nog om 578⁷ aangeboden koopwoningen (4,5% van de voorraad koopwoningen).
- Het snel afnemende aantal aangeboden koopwoningen duidt op een steeds krappere markt in Vlissingen.

TOEKOMSTIG AANBOD (KWANTITATIEF) >>

- In het onderzoeksgebied bestaat een harde plancapaciteit van 1.730 woningen (Tabel 7).
- De netto harde plancapaciteit (harde plannen minus sloop/onttrekkingen) bedraagt 1.095 in het onderzoeksgebied.
- Naast harde plannen bestaan er veel zachte plannen in het onderzoeksgebied; 2.770 woningen in totaal. Van deze zachte plannen is circa de helft in Vlissingen gepland. Of, en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld worden, is echter onzeker. Alleen de harde plancapaciteit is daarom meegenomen bij het bepalen van de behoefte. Woningen opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit.
- Daarnaast worden er nog een flink aantal woningen gesloopt of aan de voorraad onttrokken in het onderzoeksgebied. In Vlissingen zijn dit in totaal 320 woningen tot 2025. In het hele onderzoeksgebied gaat het om 635 woningen tot 2025.

⁶ Funda, peildatum 7 november 2019

⁷ Huizenzoeker, 2019

- De plancapaciteit is gebaseerd op de meest recente openbare informatie over geplande aantallen toevoegingen en onttrekkingen in de gemeenten binnen het onderzoeksgebied.⁸

	HARDE PLAN-CAPACITEIT	ZACHTE PLAN-CAPACITEIT	SLOOP/ ONTTREKKINGEN	NETTO HARDE PLANCAPACITEIT
Vlissingen	565	1.535	- 320	245
Totaal onderzoeksgebied Walcheren	1.730	2.770	- 635	1.095

TABEL 7 NETTO PLANCAPACITEIT ONDERZOEKSGBIED AFGEROND OP VIJFTALLEN EN MINUS ONTTREKKINGEN
Bron: Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (actualisatie december 2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIG AANBOD (KWALITATIEF) NAAR WOONMILIEU EN WONINGTYPE >>>

Aanbod in stedelijke woonmilieus

- Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormt bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een stedelijk woonmilieu. Dit is het relevante woonmilieu voor de Zeelandtoren.
- Binnen het onderzoeksgebied zijn harde plannen in een stedelijk woonmilieu te vinden in de stedelijke kernen Vlissingen en Middelburg, de hoofdkernen van de gelijknamige gemeenten.
- Op basis van een analyse van de plannen in de regionale woningmarktafspraken is de plancapaciteit binnen stedelijke woonmilieus in beeld gebracht. Hierbij zijn ook de te slopen woningen en woningen die aan de woningvoorraad onttrokken worden meegenomen.
- In totaal is er in het onderzoeksgebied een harde plancapaciteit van 220 woningen in stedelijke woonmilieus. Netto blijft van de 220 woningen na aftrek van de voorziene sloop (vrijwel geheel in stedelijke milieus) geen harde plancapaciteit over.⁹

	HARDE PLANCAPACITEIT	SLOOP/ ONTTREKKINGEN	NETTO HARDE PLANCAPACITEIT
Vlissingen	140	-320	-180
Totaal stedelijke woonmilieus in Walcheren	220	-635	-415

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT STEDELIJKE WOONMILIEUS ONDERZOEKSGBIED 2019-2029
Bron: Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (actualisatie december 2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁸ Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (actualisatie december 2018) op basis van de bij actualisatie resterende plancapaciteit voor 2016-2025 en de plancapaciteit na 2025

⁹ Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (actualisatie december 2018) en een indicatie van woonmilieus per locatie op basis van een inventarisatie door Gemeente Vlissingen

Naar woningtype

Omdat er in de Zeelandtoren enkel appartementen voorzien zijn, is het ook relevant om in de harde plannen naar dit woningtype te kijken.

- In totaal zijn er harde plannen voor 105 appartementen in een stedelijk woonmilieu in het onderzoeksgebied.¹⁰
- Het aantal harde plannen voor grondgebonden woningen in stedelijke woonmilieus is met 115 woningen groter.

	APPARTEMENTEN	GRONDGEBONDEN
Vlissingen	60	80
Totaal stedelijke woonmilieus in Walcheren	105	115

TABEL 9 HARDE PLANCAPACITEIT IN STEDELIJKE WOONMILIEUS NAAR TYPE, 2019-2029

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning; Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (actualisatie december 2018)

2.5 BEHOEFTE

In deze paragraaf komt de behoefte in het onderzoeksgebied aan bod: de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de behoefte in het onderzoeksgebied.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 10). In het onderzoeksgebied is er een behoefte van in totaal 1.620 woningen. **Dit is de relevante Ladderruimte voor de realisatie van de geplande appartementen in de Zeelandtoren.**

	HUISHOUDENS-GROEI	NETTO HARDE PLANCAPACITEIT	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Onderzoeksgebied	2.715	1.095	+ 1.620

TABEL 10 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED 2019-2029

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2019

KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR WOONMILIEU EN WONINGTYPE >>

Behoeft aan stedelijke woonmilieus

Als wij specifiek kijken naar de behoefte in stedelijke woonmilieus in het onderzoeksgebied, **is er een Ladderruimte van 1.165 woningen** (Tabel 11) op basis van de totaal aantal toe te voegen woningen in stedelijke woonmilieus.

¹⁰ Omdat de verdeling van sloop/onttrekkingen naar woningtype onbekend is, is dit in deze tabel niet meegenomen.

- Omdat de onttrekkingen resulteren in een negatieve plancapaciteit is de eigenlijke behoefte aan woningen in stedelijke milieus nog groter.

	VRAAG	HARDE PLAN-CAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Stedelijke woonmilieus	1.385	220	+ 1.165

TABEL 11 WONINGBEHOEFTE IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET ONDERZOEKSGEBIED 2019-2029
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2019

Behoeftte aan appartementen in stedelijke woonmilieus

Als vraag en aanbod aan appartementen in stedelijke woonmilieus in het onderzoeksgebied tegen elkaar worden afgezet, is er **Ladderruimte van 655 woningen**.

- Omdat de verdeling naar sloop/onttrekkingen in dit segment niet bekend is, is het aannemelijk dat de feitelijke Ladderruimte voor appartementen in stedelijke woonmilieus groter is. Er worden immers zeer waarschijnlijk nog appartementen aan de voorraad onttrokken.

	VRAAG	HARDE PLAN-CAPACITEIT	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Appartementen	760	105	+ 655

TABEL 12 WONINGBEHOEFTE NAAR APPARTEMENTEN IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET ONDERZOEKSGEBIED 2019-2029
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2019

- Daar komt nog bij dat het concept van de Zeelandtoren uniek is in Zeeland en Vlissingen. Dit leidt mogelijk tot een extra bovenregionale aantrekkingskracht. Daar is in deze Ladderonderbouwing geen rekening mee gehouden.

CONCLUSIE: KWANTITATIEF EN KWALITATIEF RUIM VOLDOENDE BEHOEFTE >>

- Er is een kwantitatieve woningbehoefte van 1.620 woningen op Walcheren.
- Er is een kwalitatieve behoefte aan minstens 1.165 woningen in stedelijke woonmilieus.
- Daarbinnen bestaat er een behoefte aan minstens 655 appartementen in een stedelijk woonmilieu op Walcheren.

Er is dus voldoende behoefte in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking voor de ontwikkeling van appartementen in de Zeelandtoren.

KANSEN VOOR SENIOREN/ZORG >>

De centrale ligging op loopafstand van het centrum van Vlissingen maakt de appartementen met lift in de Zeelandtoren bijzonder aantrekkelijk voor senioren met een lichte zorgvraag of mobiliteitsbeperking.

- Vlissingen vergrijst de komende jaren stevig. De komende tien jaar komen er ca. 1.430 75-plussers bij, en tussen 2030 en 2040 nog eens 835.¹¹
- De vergrijzing gaat gepaard met een toename van senioren met een lichte zorgvraag en/of mobiliteitsbeperking.
- Zo groeit het aantal senioren met een mobiliteitsbeperking tot 2040 met 820. De prognose is dat ca. 65% van deze huishoudens niet nabij voorzieningen woont.¹²
- Ook het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) benoemt een stijgende vraag naar seniorenwoningen.
- De Zeelandtoren kan bij uitstek op deze behoefte inspelen door levensloopbestendige appartementen met lift, in pandige voorzieningen en de nabijheid van het centrum .

¹¹ Provincie Zeeland (2019), Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019

¹² ANBO & Actiz (2019)

3 BEHOEFTE RECREATIEWONINGEN

In dit hoofdstuk gaan wij in op de behoefte aan het recreatiewoningprogramma in de Zeelandtoren. Het middendeel (of onderste deel) van toren komt hiervoor in beeld. In deze Ladderonderbouwing is alleen de Nederlandse vraag meegenomen. De belangstelling van buitenlandse (Duitse, Belgische) herkomst maakt daarvan geen deel uit, maar deze zou de Ladderruimte eventueel doen toenemen.

DEFINITIE RECREATIEWONING >>

De gemeente Vlissingen definieert een recreatiewoning als volgt: “een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.”

De provincie Zeeland heeft regels gesteld aan recreatiewoningen die moeten garanderen dat deze recreatief worden verhuurd. Een centrale bedrijfsmatige exploitatie is daarbij een belangrijke voorwaarde. Dit dient ook ter voorkoming van permanente bewoning.¹³

DEELTIJDWONEN >>

Deze Ladderonderbouwing gaat primair over recreatie-appartementen. Daarnaast is het goed om kort in te gaan op deeltijdwonen. De gemeente Vlissingen staat toe dat in het Scheldekwartier maximaal een kwart van de reguliere woningen een deeltijdwoning is.¹⁴ De provincie benoemt in de Omgevingsverordening Zeeland (2018) dat zij kansen ziet voor ‘deeltijdwonen’ als verrijking van het Zeeuwse woonproduct en ziet dit als mogelijke oplossing voor de regionale bevolkingskrimp. Van deeltijdwonen is sprake als een woning recreatief wordt gebruikt door de eigenaar, maar deze niet wordt verhuurd aan andere recreanten. De eigenaar woont dus in deeltijd in de betreffende woning.

Uit een enquête uit 2016 (meest recente gegevens) in opdracht van NVM blijkt dat 25% van de potentiële kopers een recreatiewoning wil kopen voor eigen gebruik en nog eens 50% een recreatiewoning wil kopen voor eigen gebruik en af en toe verhuren. Om in te spelen op deze specifieke behoefte en afzetkansen van nieuwe

¹³ Omgevingsverordening Zeeland 2018, artikel 2.13

¹⁴ Voor de boulevard is dit maximaal de helft.

recreatiewoningen te vergroten, bevat de provinciale verordening een regeling¹⁵ die het onder voorwaarden mogelijk maakt om bij recreatiewoningen geen verhuurplicht te hanteren. Dit betekent dat de recreatiewoningen ook alleen voor eigen gebruik kunnen worden gekocht.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

- De marktontwikkelingen voor recreatiewoningen zijn sterk regionaal gebonden. In het jaarlijks gepubliceerde onderzoeksrapport 'Nederlandse markt voor recreatiewoningen' van de NVM is Nederland daarom ingedeeld in voor de recreant herkenbare toeristische gebieden.
- Vlissingen ligt binnen de toeristische regio 'Zeeland'. De contouren van deze regio komen overeen met die van de provincie. In dit onderzoek is bij het bepalen van de vraag en het aanbod daarom de provincie Zeeland als onderzoeksgebied aangehouden.
- Omdat het voorziene programma recreatiewoningen gepland is in het meer verstedelijkte gebied van Zeeland is specifiek ingegaan op de behoefte in of nabij de stad.



FIGUUR 4 REGIO-INDELING MARKT VOOR RECREATIEWONINGEN
Bron: NVM (2018)

¹⁵Omgevingsverordening Provincie Zeeland, Artikel 2.13 en Bijlage E

3.2 BELEIDSANALYSE

Deze paragraaf behandelt het relevante beleid ten aanzien van recreatiewoningen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

PROVINCIAAL BELEID >>

- Het provinciale beleid over recreatiewoningen staat verwoord in het Omgevingsplan Zeeland (2018) en de Zeeuwse Kustvisie (2017). De volgende uitgangspunten en ambities staan centraal in het beleid:
 1. Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn gericht op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland.
 2. Nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied.
 3. Het verblijfsrecreatieve aanbod dient zich in gelijke mate te ontwikkelen met de behoefte daaraan. De omvang en het aanbod is hierbij afgestemd op de vraag met oog op de dynamiek in de recreatiesector en de veranderende wensen van de gast.
- De Zeeuwse Kustvisie bevat een ontwikkelkader voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen dat bestaat uit vier basiskwaliteiten:
 1. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven (recreatiepark of camping) vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het recreatiebedrijf.
 2. Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een economisch haalbaar businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie met verplichte verhuur.
 3. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept dat bijdraagt aan een gedifferentieerd product en in lijn is met de lokale en Zeeuwse identiteit.
 4. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn van toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.
- In de Zeeuwse Kustvisie stelt de provincie verder dat Vlissingen twee unique selling points heeft waarmee de stad zich onderscheidt van andere badplaatsen in de regio:
 1. Vlissingen is de enige stedelijke badplaats in Zeeland en biedt hoogwaardige verblijfsaccommodaties aan of nabij zee.
 2. Vlissingen heeft de enige zuidelijk gelegen boulevard van Nederland die strand en stad met elkaar verbindt. Door deze schakel verder te verbeteren kan Vlissingen zijn karakter verder versterken.

REGIONAAL BELEID >>

- In de Actualisatie Walcherse woningmarktafspraken 2018 signaleren de Walcherse gemeenten dat de toeristische kwaliteiten van Walcheren zich bij uitstek lenen voor het toevoegen van recreatiewoningen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

- Om de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht verder te vergroten, biedt Vlissingen ruimte aan nieuwvestiging voor verblijfsrecreatie. Het gaat daarbij om het ontwikkelen van hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod, het stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme, het verlengen van het toeristenseizoen en het stimuleren van initiatieven voor watersport, dagvaarten en cruises¹⁶.
- In de Oplegnotitie Actualisatie Structuurvisie & Woonvisie 2013 signaleert de gemeente een toenemende behoefte aan een luxer en gevarieerder aanbod van recreatiewoningen. Met name de markt voor ondernemende, energieke senioren is toegenomen.
- In de Beleidsnota toerisme 2011-2015 (een nieuwe nota is in voorbereiding en wordt naar verwachting in 2020 vastgesteld) stelt de gemeente verder dat specialisatie in kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties zeer belangrijk is. Op Walcheren zijn vooral verblijfsaccommodaties voor gezinnen, maar in Vlissingen zijn het vooral verblijfsaccommodaties voor senioren.

CONCLUSIE BELEID >>

Het recreatiebeleid in de provincie, regio en gemeente biedt voldoende aanknopingspunten en beleidsruimte voor de ontwikkeling van recreatieappartementen in de Zeelandtoren. Door het onderscheidende concept (recreatieappartementen in de stad, van hoge kwaliteit) komt de Zeelandtoren tegemoet aan het belangrijkste provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.3 VRAAG

Deze paragraaf gaat in op de vraag naar recreatiewoningen in Zeeland en specifiek de vraag naar nieuwbouw-recreatieappartementen in de stad.

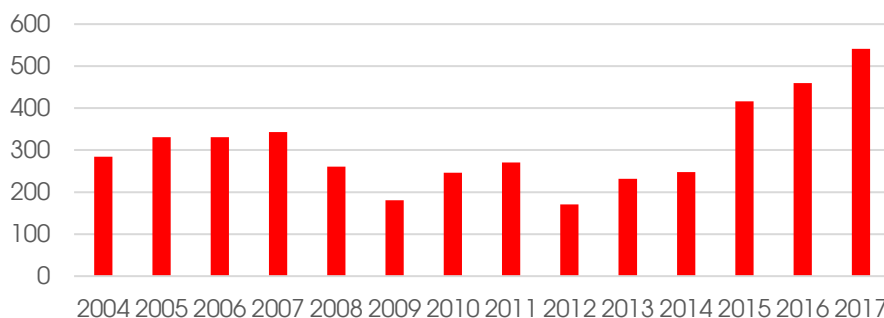
ONTWIKKELING VRAAG IN ZEELAND >>

- De vraag naar recreatiewoningen is de afgelopen jaren (afhankelijk van de prijsklasse) sterk toegenomen. De aangetrokken economie, de lage rentes

¹⁶ Beleidsnota Toerisme 2011-2015

en de toekomstige schaarste (als gevolg van het nieuw beleid vastgelegd in de kustvisie) stimuleren de vraag. Gezien deze factoren worden recreatiewoningen steeds vaker als belegging beschouwd. Enerzijds vanwege het te behalen rendement anderzijds van een veilige belegging in verband met de waardevastheid i.c.m. mogelijkheid van eigen gebruik.

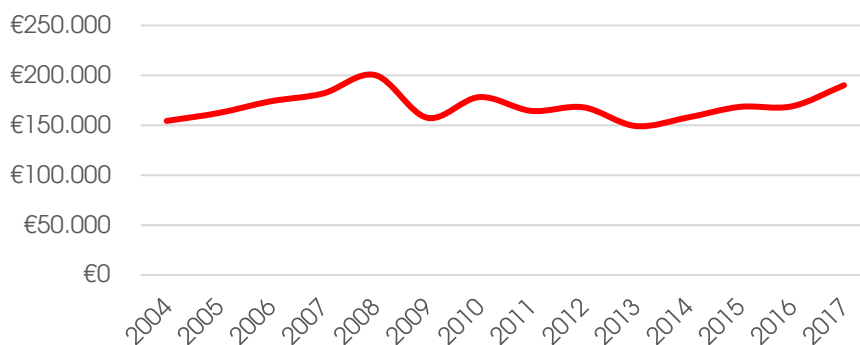
- Het aantal transacties is al sinds 2015 hoger dan voor de crisis. In 2017 (meest recent beschikbare cijfers) vonden 541 transacties van recreatiewoningen plaats (Figuur 5). Qua aantal transacties behoort Zeeland tot de top 3 toeristische regio's van Nederland.



FIGUUR 5 AANTAL TRANSACTIES VAN RECREATIEWONINGEN IN ZEELAND 2004-2017

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster, 2019

- De transactiepreizen in Zeeland nemen sinds het einde van de crisis weer toe (Figuur 6). In 2017 was Zeeland na de Waddeneilanden de toeristische regio met de hoogste gemiddelde transactieprijs (€ 190.000). Daarmee zit de transactieprijs bijna op het niveau van voor de crisis. Opvallend is dat de gemiddelde vraag- en transactiepreizen in Zeeland sterk uiteenlopen. Vorig jaar was de gemiddelde vraagprijs € 353.000 terwijl de gemiddelde transactieprijs op € 190.000 uitkwam.



FIGUUR 6 ONTWIKKELING TRANSACTIEPRIJS ZEELAND 2004-2017

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster, 2019

VRAAG NAAR (NIEUWBOUW-)RECREATIEAPPARTEMENTEN >>

- Om zicht te krijgen op de omvang van de vraag is gebruik gemaakt van een enquête over recreatiewoningen van EVA in opdracht van de NVM. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2016 en vormt het meest recente en uitgebreide onderzoek naar de vraagzijde van de markt voor recreatiewoningen.
- Van de respondenten¹⁷ met een bruto-inkomen van meer dan € 30.000 per jaar geeft 2% aan zeker een recreatiewoning te kopen in de komende 5 jaar. Nog eens 3% overweegt een recreatiewoning te kopen. Vertaald naar het aantal huishoudens in Nederland betekent dit dat de komende 5 jaar circa 100.000 huishoudens een recreatiewoning willen kopen. Dit komt neer op 20.000 huishoudens per jaar.
- Van de respondenten die zeker een recreatiewoningen wil kopen, geeft 10,5% aan zeer waarschijnlijk een recreatiewoning te kopen in Zeeland, 3,9% is op zoek naar een nieuwbouw-recreatiewoning in Zeeland en 1,1% naar een recreatieappartement. Alle respondenten die aangeven een recreatieappartement te zoeken, zijn ook op zoek naar een nieuwbouwrecreatiewoning. De markt voor recreatiewoningen is een echte nieuwbouwmarkt en bestaande recreatiewoningen verouderen vaak snel.
- Met een totale jaarlijkse vraag van 20.066 huishoudens die een recreatiewoning zoeken, zoeken jaarlijks 222¹⁸ huishoudens expliciet een nieuwbouw-recreatieappartement in Zeeland.
- Uit de enquête komt eveneens naar voren dat 20% - 30% een recreatiewoning in of nabij een (historische) stad zoekt.
- Hiermee komt de totale kwantitatieve vraag in de komende tien jaar naar het product dat in de Zeelandtoren is voorzien (nieuwbouw recreatieappartementen in de stad) uit op 444 tot 666.

Vraag (10 jaar) nieuwbouwappartementen binnen regio Zeeland	2.220
Vraag (10 jaar) nieuwbouwappartementen binnen regio Zeeland in of nabij een (historische) stad (20-30% van de vraag)	444-666

TABEL 13 VRAAG NAAR RECREATIEWONINGEN IN ZEELAND

Bron: EVA, 2016

- Bij het bepalen van de vraag valt verder op dat de groep kopers van recreatiewoningen diverser wordt. Waar voorheen het gezin de voornaamste doelgroep was, komen nu steeds meer **empty-nesters** op het aanbod af. Door de toegenomen diversiteit van gebruikers verandert ook de vraag naar het type recreatiewoning. Zo neemt **de vraag naar recreatieappartementen en gelijkvloerse woningen** bijvoorbeeld **sterk toe**. Het

¹⁷ EVA, 2016¹⁸ Uit de enquête blijkt dat 22.066 huishoudens een recreatiewoningen in Nederland zoeken. Hiervan geeft (afgerond) 1,1% aan specifiek een nieuwbouw recreatieappartement in Zeeland te wensen: dit resulteert in een jaarlijkse vraag naar 222 nieuwbouw recreatieappartementen in Zeeland en een tienjaarlijkse vraag van 2.220 appartementen. Van deze groep wenst 20 tot 30% een recreatiewoning in of nabij een (historische) stad. Dit zorgt ervoor dat de tienjaarlijkse vraag naar nieuwbouw recreatieappartementen in Zeeland in of nabij een historische stad 444 tot 666 bedraagt.

bestaande aanbod bedient de toegenomen diversiteit van de groep kopers onvoldoende.

- Zeeland trekt binnen Nederland het meeste buitenlandse kopers aan. Van oudsher komen de kopers uit Nederland en Duitsland. Al is de laatste jaren een toenemende vraag vanuit België zichtbaar.

3.4 AANBOD

In deze paragraaf is de aanbodzijde van de markt voor recreatiewoningen in beeld gebracht: de huidige voorraad en het aanbod en tot slot de nieuwbouwplannen. Daarbij ligt de focus op de formele recreatiewoningen. Door de opkomst van Airbnb en B&B is sprake van aanbodvervaging. Met Airbnb worden immers ook reguliere woningen op toeristische aantrekkelijke plekken aan toeristen verhuurd. B&B vindt naast de recreatiewoning ook gretig aftrek. Tussen 2014 en 2019 is het aantal bed en breakfast's in Zeeland meer dan verdubbeld (van 71 naar 181)¹⁹.

HUIDIG AANBOD >>

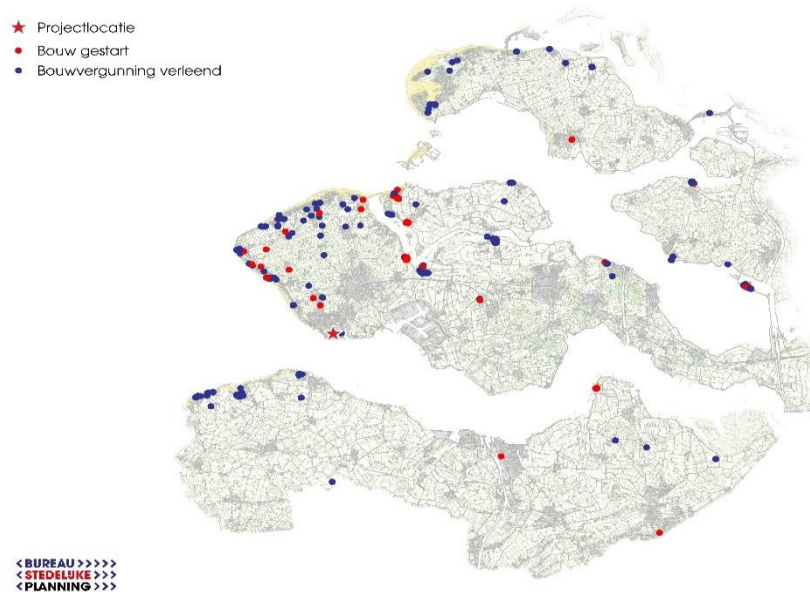
- In augustus 2019 telde Zeeland 148.737 slaapplekken in logiesaccommodaties²⁰. Het grootste deel hiervan bevindt zich op kampeerterreinen (64%), 7% is te vinden in hotels, 1% in groepsaccommodaties en 28% is te vinden op huisjesterreinen (41.472 slaapplekken verdeeld over 207 huisjesterreinen).
- Appartementen die verhuurd worden met hoteldienstverlening vallen onder 'hotels' en appartementen zonder services vallen onder 'huisjesterreinen'.
- Van 219 logies was in oktober 2019 de bouw gestart en voor nog eens 1.047 logies was de bouwvergunning verleend²¹ (Figuur 7). Zeeland voert de lijst aan als het gaat om verleende bouwvergunningen. Het gaat hier in het bijzonder om verblijfsrecreatieve eenheden in het duingebied. In Vlissingen en Middelburg zijn geen logiesobjecten in aanbouw of logiesobjecten waarvoor een bouwvergunning verleend is voor recreatief gebruik²².

¹⁹ Omroep Zeeland (2019) Waarom er steeds meer B&B's in Zeeland komen

²⁰ CBS, 2019

²¹ Kadaster, 2019

²² Nabij de projectlocatie is wel een bouwvergunning verleend voor een logiesobject voor personeel dat in havengerelateerde bedrijvigheid werkt. Dit object heeft derhalve geen verblijfsrecreatieve functie.



FIGUUR 7 LOGIESUBJECTEN IN AANBOUW OF WAARVOOR EEN BOUWVERGUNNING IS VERLEEND
Bron: Kadaster, 2019

- De afgelopen acht maanden is het aantal beschikbare recreatiewoningen op Funda sterk afgenomen. Op 7 maart 2019 stonden 260 recreatiewoningen te koop. Op 6 november 2019 waren nog maar 216 recreatiewoningen te koop in Zeeland. Hiervan waren 38 bestaande appartementen, 135 bestaande huisjes en 31 nieuwe huisjes. Er zijn geen nieuwbouwappartementen aangeboden op Funda.
- De gemiddelde vraagprijs van alle recreatiewoningen is € 396.188 (€ 3.744 per m²). Voor appartementen lag de gemiddelde vraagprijs zelfs nog hoger € 435.894 (€ 4.182 per m²). Acht maanden eerder, in maart 2019 lag de gemiddelde vraagprijs voor alle recreatiewoningen rond € 370.500. Dit duidt erop dat de markt voor recreatiewoningen snel krappere aan het worden is).
- In de afgelopen 12 maanden hebben 61 appartementen een nieuwe eigenaar gevonden via Funda. Hiervan kwamen vier appartementen nieuw op de markt. Daarnaast wisselden 417 huisjes van eigenaar. De gemiddelde vraagprijs van verkochte recreatiewoningen in de afgelopen 12 maanden lag rond de € 284.960. Het verschil tussen huisjes en appartementen is beperkt, namelijk € 284.530 tegenover € 287.903.

TOEKOMSTIG AANBOD >>

- In Zeeland zijn talrijke plannen voor ontwikkeling van recreatiewoningen. Deze plannen zijn in vooral gesitueerd langs de kust of aan het Veerse Meer.
- De ontwikkelingen binnen stedelijk gebied (Vlissingen en Middelburg) zijn echter zeer beperkt. Waar afgelopen jaren nog urban villa's en duinlodges

zijn ontwikkeld op Largo Noordzee resort Vlissingen, **zijn er momenteel geen harde plannen voor de ontwikkeling van recreatieappartementen in stedelijk gebied.**

- Voor de Spuikom, een gebied tussen de boulevards en de binnenstad, is een invulling beoogd met onderscheidende functies (leisure en recreatie) in een groene setting. Er zijn echter nog geen concrete plannen voor de ontwikkeling van recreatiewoningen op deze locatie.
- Verwacht wordt dat de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen stagneert, omdat binnen de Omgevingsverordening Ruimte 2018 nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen alleen maar zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied.

3.5 BEHOEFTE


KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Zoals aangetoond in paragraaf 3.3, is er een significante vraag naar de recreatieappartementen in de Zeelandtoren. **In de komende 10 jaar is er namelijk een vraag naar 444 tot 666 nieuwbouw recreatieappartementen** in Zeeland in of nabij de stad. Hier staat geen hard planaanbod tegenover.

Dit betekent dat er in de periode 2019-2029 een behoefte bestaat aan 444 tot 666 nieuwbouw recreatieappartementen in Zeeland in of nabij de stad. Hier passen de geplande recreatieappartementen in de Zeelandtoren ruimschoots binnen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Alleen al door het aanbieden van recreatieappartementen met lift biedt de Zeelandtoren een onderscheidend product. Daar komt nog bij dat de appartementen in een programmatische mix met hotel en voorzieningen zitten. Dit alles op een mooie locatie. Hierna werken we dit verder uit (Tabel 14)

<p>Locatie (kwaliteiten)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie nabij centrum, Boulevard en strand van Vlissingen. De Zeelandtoren ligt tussen het centrum en het intercitystation Vlissingen. Het centrum ligt op ongeveer 500 meter loopafstand en het station op ongeveer 1,5 kilometer meter. • Aantrekkelijke locatie in een aantrekkelijke regio voor toeristen. Vlissingen is een van de weinige stedelijke kustplaatsen in Zeeland. Daarnaast ligt de stad gunstig ten opzichte van provinciehoofdstad Middelburg en de andere (historische) kustplaatsen op Walcheren. • Zeezicht. De recreatiewoningen in de Zeelandtoren hebben zicht op zee. Er zijn op dit moment geen andere recreatieappartementen in Vlissingen met deze kwaliteit.
--	--

<p>Onderscheidend concept</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De Zeelandtoren onderscheidt zich van andere recreatiewoningen in de omgeving door het feit dat het om recreatieappartementen (en niet om hujsjes) gaat met een (groot)stedelijke uitstraling, en een uitgebreid voorzieningenpakket geïntegreerd in het idyllische Zeeuwse kustlandschap. Denk hierbij aan de integratie van wellness, (zorg)woningen, horeca en een skybar. Deze combinatie maakt het een onderscheidend concept en een waardevolle toevoeging aan het bestaande aanbod aan recreatieappartementen/woningen in Vlissingen en Zeeland.
<p>Faciliteiten</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca In de Zeelandtoren is een restaurant voorzien. Het restaurant richt zich zowel op mensen die verblijven in de recreatieappartementen als inwoners uit Vlissingen en de regio. Het restaurant krijgt een kwalitatief hoogstaande uitstraling, passend bij de Zeelandtoren. • Wellness met skybar Boven in de Zeelandtoren zijn diverse wellnessfaciliteiten en een skybar gepland. Hier kunnen ook de mensen van profiteren die in de recreatieappartementen verblijven

TABEL 14 ASPECTEN VAN INVLOED OP KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN RECREATIE-APPARTEMENTEN

CONCLUSIE: KWANTITATIEF EN KWALITATIEF RUIM VOLDOENDE BEHOEFTE >>

- De geplande recreatieappartementen in de Zeelandtoren passen ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale behoefte aan 444 tot 666 nieuwbouw-recreatieappartementen in of nabij een stad in Zeeland.
- Er zijn geen harde plannen bekend voor de ontwikkeling van recreatieappartementen in stedelijk gebied.
- Het concept (grootstedelijke recreatieappartementen) van de Zeelandtoren, de ligging (centraal gelegen en zeezicht) en de uitstraling (hoogwaardig) zijn bovendien uniek in Vlissingen en omstreken en kan dus de concurrentie met andere recreatiewoningen aan.

Er is dus voldoende behoefte in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor de ontwikkeling van recreatieappartementen in de Zeelandtoren.

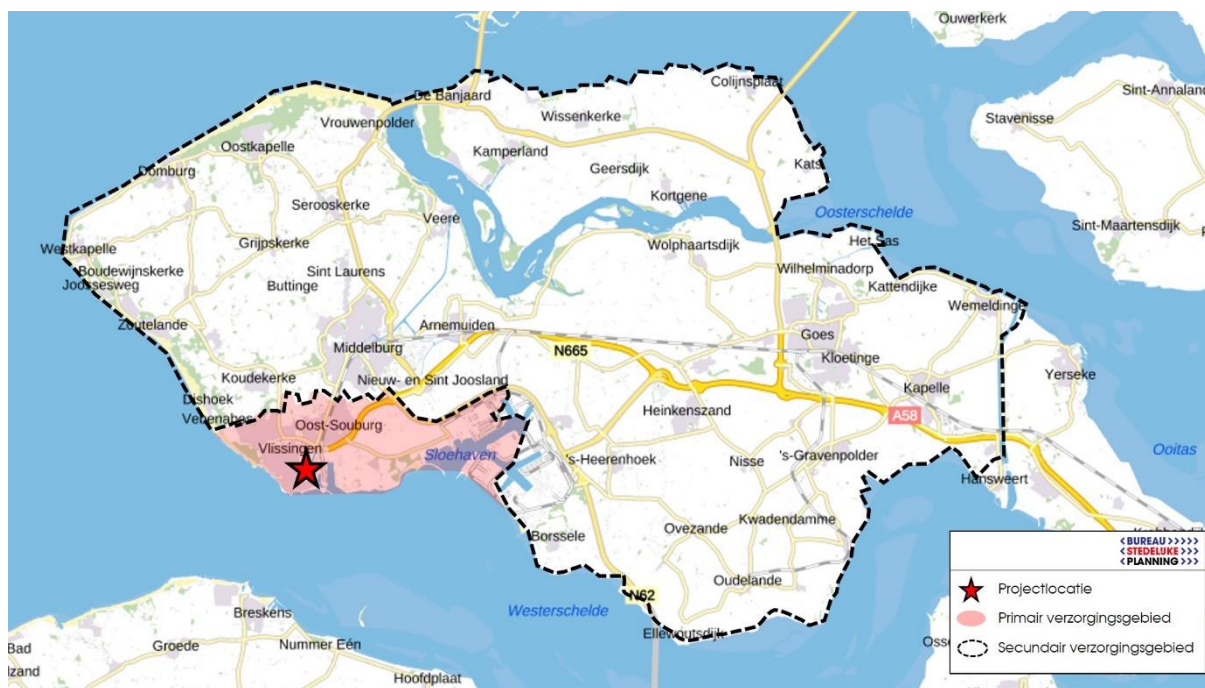
4 BEHOEFTE HOTEL

In de Zeelandtoren behoort ook een hotel tot de mogelijkheden. Dit kan zijn een hotel of zorghotel (indicatief 40 tot 100 kamers) of een meer grootschalig hotel (van eventueel een internationale keten, 100+ kamers).

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de hotelbehoefte is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen.

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van de hotelgasten juist niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. In potentie omvat het verzorgingsgebied de hele wereld. Voor de (plan)capaciteit van hotelalternatieven is de regio tot 20-25 autominuten relevant.



FIGUUR 8 VERZORGINGSGBIED HOTEL ZEELANDTOREN VLISSINGEN
Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bekend is dat een reistijd van circa 20-25 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Om die reden

is voornamelijk het aanbod binnen 20-25 minuten van de projectlocatie relevant. Er is een onderscheid gemaakt tussen een primair en secundair onderzoeksgebied:

- **Primair onderzoeksgebied:** gemeente Vlissingen
- **Secundair onderzoeksgebied:** Tot het secundair gebied behoren gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20-25 autominuten van de projectlocatie liggen, te weten: Middelburg, Veere, Noord-Beveland, Goes, Borsele en Kapelle.

4.2 BELEIDSANALYSE

In deze paragraaf zijn de relevante beleidskaders geschetst. Er is onderscheid gemaakt in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

PROVINCIAAL BELEID >>

ZEEUWSE KUSTVISIE²³ >>

- Een groot aantal partijen, waaronder de Zeeuwse kustgemeenten en de provincie Zeeland heeft in 2016 gezamenlijk de Zeeuwse kustvisie geformuleerd. Er is zorg over de eenzijdige recreatieve markt en het consumeren van landschap. De inzet is gericht op het zorgvuldig(er) omgaan met de kwaliteiten. De strategie betreft beschermen, versterken, beleven van de bestaande kwaliteiten en een gebiedsgerichte aanpak voor het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.
- De Zeeuwse badplaatsen, waaronder ook Vlissingen, zijn dé locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Daarbinnen voorziet de kustzone van Walcheren in een totaliteit aan kustbeleving: van duinen, duindorpen en landgoederen tot de bebouwde boulevard van Vlissingen.
- Vlissingen is de enige stedelijke badplaats in Zeeland en differentieert hiermee het verblijfsaanbod aan de Zeeuwse kust. Om haar toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht te vergroten, wordt ruimte geboden aan nieuwvestiging voor verblijfsrecreatie.
- Vlissingen zet daarbij in op het ontwikkelen van een hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod, het stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme en de verlenging van het toeristisch seizoen.

OMGEVINGSPLAN ZEELAND 2018

De provincie sluit op het gebied van de vrijetijdseconomie en verblijfsrecreatie aan bij de Zeeuwse kustvisie uit 2016. Specifiek voor hotelontwikkeling ziet de provincie mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe hotels in het luxere

²³ Zeeuwse kustvisie, samen sterk voor de Zeeuwse kust, 26-06-2017

segment, waarbij sprake moet zijn van concentratie in stedelijke en toeristische gebieden.

OMGEVINGSVERORDENING ZEELAND 2018 >>

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zijn onder andere regels op het gebied van ruimte opgenomen, ook specifiek voor verblijfsrecreatie, inclusief hotels. Het provinciale beleid is gericht op de (selectieve) groei van de hotelsector. Nieuwe verblijfsrecreatie of uitbreiding van een verblijfsrecreatie(terrein) is uitsluitend toegelaten in aangewezen badplaatsen, en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. Vlissingen is een van de aangewezen badplaatsen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

- Het Scheldekwartier is in de structuurvisie Vlissingen aangemerkt als gemengd stedelijk gebied. De ontwikkeling van de Zeelandtoren draagt, met al haar verschillende stedelijke functies, bij aan deze visie.
- Gemeente Vlissingen beschouwt de maritieme verblijfslocaties nadrukkelijk als *'unique selling point'* voor stad en regio.
- Vlissingen biedt unieke mogelijkheden om te overnachten aan zee. Er is een groot aantal hotels gelegen aan de boulevards, waardoor je vanuit je kamer de zee kunt zien, horen en ruiken. Vlissingen heeft de ambitie om de capaciteit van deze maritieme verblijfsmogelijkheden verder uit te breiden. Dit kan zowel door de uitbreiding van bestaande maritieme accommodaties als de ontwikkeling van nieuwe overnachtingsmogelijkheden aan de kust.²⁴
- Verder kent Zeeland relatief weinig (luxe) hotelkamers, ontwikkeling van hotelkamers in het luxe segment is kansrijk door de verwachte toename in vraag hiernaar en het (zeer) beperkte aanbod, ook in de omgeving van Vlissingen²⁵.
- Kansen liggen er voor Vlissingen in het bieden van kwalitatief onderscheidende producten (verblijfsaccommodaties). Onderscheidend in ligging, sfeer, omgevingskwaliteit en kwaliteit van het aanbod. Dit zal vorm moeten krijgen in opwaardering van het bestaande aanbod en het realiseren van nieuwe, unieke verblijfsaccommodaties.²⁶

CONCLUSIE >>

Provincie, regio en gemeente streven naar een kwalitatieve verbetering van verblijfsrecreatie, om zo een aantrekkelijke en complete bestemming voor recreanten en toeristen te worden. Er blijkt in Vlissingen een

²⁴ Beleidsnota toerisme, gemeente Vlissingen, p. 7, 2010

²⁵ Structuurvisie Vlissingen, 2013

²⁶ Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties Vlissingen, Stec Groep en gemeente Vlissingen, 7 februari 2019. Nog niet vastgesteld.

ondervertegenwoordiging in het viersterrensegment: slechts 2 van de 22 hotels kennen vier sterren (zie paragraaf 4.4). Een hotel met (indicatief) 45 tot 100 hotelkamers in het viersterren-plus segment draagt bij aan de kwalitatieve ambities van de provincie, regio en gemeente.

4.3 VRAAG

Zeeland is een belangrijke vakantieprovincie. In 2017 telde Zeeland ruim 10 miljoen overnachtingen: 47,7% betreft overnachtingen van Nederlandse gasten en 52,3% overnachtingen van buitenlanders (Duitsers en Belgen voorop).²⁷

AANTAL GASTEN EN OVERNACHTINGEN PROVINCIE ZEELAND >>

De hotelmarkt in de provincie Zeeland ontwikkelt zich positief, maar de groei is minder sterk dan de landelijke trend:

- De groei van het aantal (toeristische) overnachtingen in de provincie Zeeland is gestegen met 11%. Landelijk (excl. Amsterdam) is de groei 27%.
- Het aantal (toeristische) gasten dat overnacht in een hotel in Zeeland is tussen 2012 en 2017 gestegen met 19%. Landelijk (excl. Amsterdam) is de groei 33%. Het aantal zakelijke overnachtingen in de provincie Zeeland is in de periode 2012-2017 gestegen met 3%.²⁸ Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 22%.

	GASTEN	OVER- NACHTINGEN	ZAKELIJKE OVERNACHTINGEN
Provincie Zeeland	+19%	+11%	+3%
Nederland (excl. Amsterdam)	+33%	+27%	+21%
Nederland	+36%	+34%	+22%

TABEL 15 GROEI GASTEN EN (ZAKELIJKE) OVERNACHTINGEN PERIODE 2012-2017
Bron: CBS, 2019

HUIDIG FUNCTIONEREN HOTELS ZEELAND >>

De Zeeuwse hotelmarkt functioneert momenteel goed. Op alle indicatoren scoort de provincie Zeeland (bovengemiddeld) goed:

- **Bezettingsgraad:** De gemiddelde bezettingsgraad in de provincie Zeeland is met 73,8% een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde (exclusief Amsterdam en Schiphol) van 72,0%.
- **Gemiddelde kamerprijs:** De gemiddelde kamerprijs in de provincie Zeeland is gelijk aan het landelijk gemiddelde (exclusief Amsterdam en Schiphol). Gemiddeld betaal je in de provincie Zeeland € 91 voor een hotelkamer.

²⁷ Kenniscentrum Kusttoerisme.

²⁸ In bijlage 1 zijn de absolute aantallen opgenomen

- **De RevPAR²⁹** (= de opbrengst per hotelkamer): Deze ligt in de provincie Zeeland met € 67 per kamer, een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde (exclusief Amsterdam en Schiphol) van € 66 per kamer.

	BEZETTINGSGRAAD 2017	GEM. KAMERPRIJS 2017	REVPAR
Zeeland	73,8%	€ 91	€ 67
Nederland (excl. A'dam en Schiphol)	72,0%	€ 91	€ 66

TABEL 16 FUNCTIONEREN HOTELS IN ZEELAND EN NEDERLAND
Bron: Hosta, 2018

4.4 AANBOD

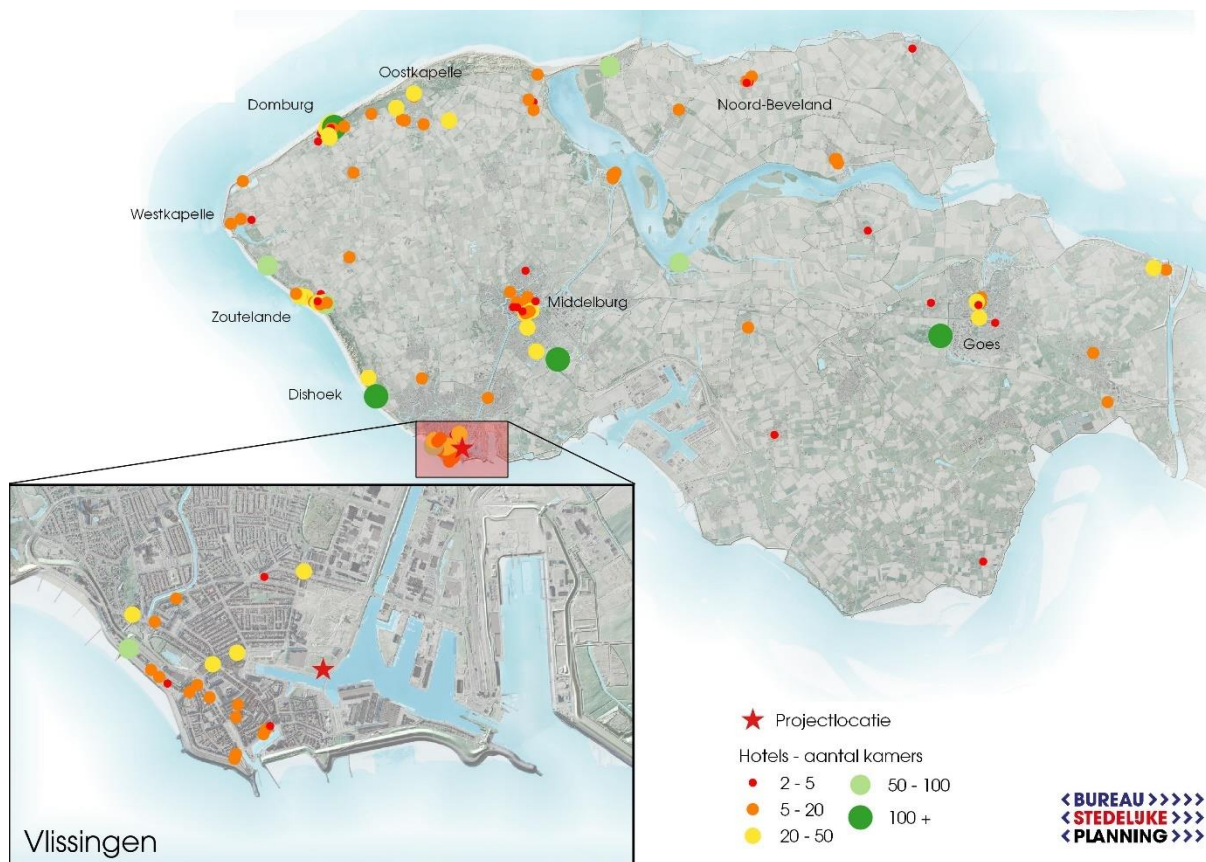
HUIDIG AANBOD >>

- In het onderzoeksgebied liggen 134 hotels met 2.061 kamers. In de gemeente Vlissingen zijn momenteel 22 hotels gevestigd met gezamenlijk 351 kamers, gemiddeld 16 kamers per hotel.
- De hotels in Vlissingen en het onderzoeksgebied zijn relatief klein. Landelijk ligt het gemiddelde aantal kamers/hotel met 35 bijna twee maal zo hoog.

	GEMEENTE VLISSINGEN	REGIO TOT 20 AUTOMIN. (INCL. VLISSINGEN)	NEDERLAND
Hotels	22	134	3.761
Kamers	351	2.547	131.850
Kamers/hotel	16	19	35

TABEL 17 AANTAL HOTELS EN HOTELKAMERS IN GEMEENTE VLISSINGEN, REGIO EN NEDERLAND
Bron: HorecaDNA, februari 2019 (Aanbod Vlissingen en regio) & CBS statline 2019 (Aanbod Nederland)

²⁹ Revenu per available room, oftewel opbrengst per kamer (berekening: bezettingsgraad * gemiddelde kamerprijs)
bron: Hosta, 2018



FIGUUR 9 AANBOD HOTELS IN REGIO VLISSINGEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning; Horeca DNA, 2019

Typering hotelaanbod

- **Type:** het merendeel van de 22 hotels in de gemeente Vlissingen (6) betreft een pension/kamerverhuurbedrijf of een hotel-restaurant (5).
- **Aantal kamers:** Het gros van het aanbod (14 van de 22) bestaat uit kleine hotels met 1-20 kamers (63%). Het grootste hotel is een relatieve uitschieter met 68 kamers (Hotel Amadore met 4-sterren).
- **Sterrenclassificatie:** Bij 14 van de 22 hotels in Vlissingen is geen sterren classificatie aanwezig (63%). Verder zijn er 6 driesterrenhotels (28%) en 2 viersterrenhotels (9%).

PLANCAPACITEIT³⁰ >>

In de gemeente Vlissingen spelen twee harde hotelinitiatieven:

- **Timmerfabriek, Scheldekwartier:** In de voormalige meubelwerkplaats (rijksmonument) voor scheepsinterieur zijn plannen voor een duurzaam viersterren-plushotel met circa 60 kamers. De omgevingsvergunning is

³⁰ Diverse bronnen waaronder: Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties Vlissingen, februari 2019; Timmerfabriek Vlissingen: transformatie tot themahotel komt dichterbij, PNZ Zeeland, oktober 2018; Vertrouwensbreuk tussen bewoners en wethouder over hoteltorens op Arsenalplein Vlissingen, PNZ Zeeland, november 2018; Actiegroep Nollebos wil 'zoekgebied' vakantiehuisjes van tafel, PNZ Zeeland, januari 2019

hiervoor inmiddels verleend. Ook zijn er een zakelijk restaurant, flex werkplekken en short stay (zakelijk) voorzien.

- **Hotel Britannia:** Op de locatie van het oude Britannia hotel, aan de boulevard, wordt een nieuw viersterrenhotel gebouwd met circa 100 hotelkamers en 75 (hotel)appartementen. Ook komen er diverse zalen en een restaurant.

Daarnaast zijn onderstaande zachte plannen bekend:

- **Arsenaalplein:** Op de huidige plek van het vermaakscentrum Carrousel in het centrum van Vlissingen zijn plannen voor een hotel met 128 kamers. De ontwikkeling is nog niet mogelijk in het bestemmingsplan (zachte plancapaciteit). Ook is de realisatiekans onzeker.
- **Nollebos/Westduin:** in het stadspark van Vlissingen zijn plannen voor de bouw van verblijfsaccommodaties in de omgeving van het saunacomplex. De ontwikkeling is nog niet mogelijk in het bestemmingsplan (zachte plancapaciteit). Er is veel weerstand tegen de plannen. De realisatiekans is dan ook onzeker.

4.5 BEHOEFTE

Voor de behoefte is een onderscheid gemaakt in een kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte. Voor de kwantitatieve behoefte zijn twee bronnen gebruikt: een berekening volgens de methodiek van Bureau Stedelijke Planning voor het gehele onderzoeksgebied en een behoefteberekening uitgevoerd in opdracht van de gemeente Vlissingen³¹.

KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEREKENING BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>

In Tabel 18 zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven. In bijlage 2 zijn de onderleggers voor deze berekening opgenomen.

PARAMETER	AANTAL (BEZETTING VAN 65%)	AANTAL (BEZETTING VAN 60%)
Huidige vraag (<i>kamers * bezetting * 365 dagen</i>)	686.085	686.085
Toekomstige vraag 2027 (<i>huidige vraag * verwachte groei per jaar van 3%</i>)	922.041	922.041
Marktruimte (<i>toekomstige vraag / 365 / 60%-65%</i> ³²)	3886	4210
Huidig aanbod	2.547	2.547
Uitbreidingsruimte (<i>marktruimte - huidig aanbod</i>)	1.339	1.663
Plancapaciteit (<i>relevante (harde) plancapaciteit</i>)	415	415
Kwantitatieve behoefte (<i>uitbreidingsruimte - plancapaciteit</i>) (<i>afgerond</i>)	925	1.250

TABEL 18 KWANTITATIEVE BEHOEFTE HOTELKAMERS TOTALE ONDERZOEKSGBIED (PRIMAIR + SECUNDAIR)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

³¹ Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties Vlissingen, Stec Groep en gemeente Vlissingen, 7 februari 2019. Nog niet vastgesteld

³² Het gemiddelde break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt overigens lager, op zo'n 50% bezettingsgraad.

- In totaal is er de komende 10 jaar een uitbreidingsruimte van circa 1.350 tot 1.650 kamers in het totale onderzoeksgebied (Vlissingen, Middelburg, Veere, Noord-Beveland, Goes, Borsele en Kapelle).
- Daar moet de relevante (harde) plancapaciteit in worden verdisconteerd. In Vlissingen zijn dat twee plannen: Hotel Britannia (100 hotelkamers) en de Timmerfabriek (60 hotelkamers). Voor de overige gemeenten in het onderzoeksgebied (Middelburg, Veere, Noord-Beveland, Goes, Borsele en Kapelle) is gebruik gemaakt van data uit hotelplannen.nl. Het gaat om vier plannen waarvan hotelkamers bekend zijn, met in totaal 255 kamers. De totale plancapaciteit voor het primaire en secundaire onderzoeksgebied komt uit op 415 kamers (berekening: 160 in primair +.255 in secundair).
- De uitbreidingsruimte minus de relevante (harde) plancapaciteit is de kwantitatieve behoefte. In totaal gaat het om **925 tot 1.250 kamers in het totale onderzoeksgebied** (berekening: 1.350 tot 1.650 -/ 415). Een hotel in de Zeelandtoren past (ruim) binnen de becijferde behoefte in het onderzoeksgebied.
- Vlissingen kan meer dan fair share (op basis van huidig aandeel aan hotelkamers in het totale onderzoeksgebied) claimen, omdat het een van de aangewezen plaatsen is waar nog hotelontwikkeling mogelijk is, terwijl in verschillende gebieden in de Zeeuwse Kustregio een hotel-/verblijfsaccommodatiestop is afgekondigd.

GEMEENTE VLISSINGEN >>

De gemeente Vlissingen heeft een indicatieve behoefteberekening naar hotelkamers voor de komende tien jaar laten uitvoeren.³³

PARAMETER	HOTELKAMERS VLISSINGEN
Autonome behoefte (t/m 2027)	175 tot 210 kamers
Indicatieve regionale toevloeiing	100 tot 200 kamers
Totale uitbreidingsruimte	275 tot 410 kamers
Plan capaciteit (relevante (harde) plan capaciteit)	160
Kwantitatieve behoefte (uitbreidingsruimte - plan capaciteit)	115-250

TABEL 19 BEHOEFTE HOTELKAMERS GEMEENTE VLISSINGEN (MET REGIONALE TOEVLOEIING)

Bron: Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties, Stec Groep en gemeente Vlissingen, 2019 - nog niet vastgesteld; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- Voor de periode tot 2027 is er een autonome kwantitatieve behoefte aan 175 tot 210 nieuwe hotelkamers in Vlissingen.
- Door regionale uitgangspunten en afspraken in de Zeeuwse Kustvisie (onderscheidend aanbod bieden) kan er in Vlissingen mogelijk extra aanbod van hotelkamers worden toegevoegd. Vlissingen is de enige kuststad in



³³ Visie en ambities op verblijfsaccommodaties Vlissingen, Stec Groep en gemeente Vlissingen, 7 februari 2019. Nog niet vastgesteld.

Zeeland, waardoor er kansen liggen in het bieden van kwalitatief onderscheidende verblijfsaccommodaties in een stedelijke omgeving. Daarnaast is Vlissingen ook aangemerkt als badplaats waar verblijfsrecreatie mag worden ontwikkeld.

- Bovendien is in verschillende gebieden in de Zeeuwse Kustregio een hotel-/verblijfsaccommodatiestop afgekondigd. Op de geraamde behoefte zal mogelijk dan ook nog een plus ontstaan. Hoe groot deze plus is, is niet geheel te bepalen. Stec gaat uit van een toevloeiing vanuit de regio van circa 5-10%, waarmee een extra behoefte van circa 100 tot 200 kamers ontstaat.
- De gemeente Vlissingen gaat uit van een totale uitbreidingsvraag van circa 300 tot 400 nieuwe hotelkamers voor de komende 10 jaar. Rekening houdend met de harde relevante plancapaciteit van 160 kamers bedraagt de kwantitatieve behoefte **115 tot 250 hotelkamers in de gemeente Vlissingen**. Het beoogde hotel Zeelandtoren past (ruim) binnen deze behoefte.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Naast de kwantitatieve behoefte speelt ook de kwalitatieve behoefte een rol. Hotelgasten kiezen hun hotel vanwege de locatie, het concept, de gunstige prijs-kwaliteitverhouding en de aanwezige faciliteiten. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra vraag. Specifiek voor de Zeelandtoren geldt dat er sprake is van bijzondere locatiewaardes, een onderscheidend concept en ruime faciliteiten. In onderstaande tabel zijn deze aspecten nader toegelicht.

<p>Locatie (kwaliteiten)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie nabij centrum van Vlissingen. De Zeelandtoren ligt tussen het centrum en het intercitystation Vlissingen. Het centrum ligt op ongeveer 500 meter loopafstand en het station op ongeveer 1,5 kilometer. Ook is de locatie goed bereikbaar met de auto. • Aantrekkelijke regio voor toeristen. Vlissingen is de enige stedelijke kustplaats in Zeeland. Daarnaast ligt de stad gunstig ten opzichte van provinciehoofdstad Middelburg en de andere (historische) kustplaatsen op Walcheren.
<p>Onderscheidend concept</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderscheidend concept: De Zeelandtoren biedt een (groot)stedelijke uitstraling, relatief luxe accommodaties (viersterren) en een uitgebreid voorzieningenpakket. • Kwalitatief segment: Van de 22 hotels zijn er slechts 2 met vier sterren (en geen met vijf). De Zeelandtoren richt zich op het viersterren-plussegment en is een toevoeging op het bestaande hotelaanbod in Vlissingen en Zeeland. • Zeezicht: Door het ontwerp van de Zeelandtoren hebben veel van de hotelkamers zeezicht. • Professionele exploitatie: Vlissingen kent veel kleine hotels/pensions/kamerverhuur: 14 van de 22 hebben minder dan 20 kamers. De Zeelandtoren zal door een professionele hoteloperator worden geëxploiteerd. Naast het hotel zal de operator vermoedelijk ook

	de andere faciliteiten exploiteren (horeca, wellness en skybar, zie volgend).
Faciliteiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca. In de Zeelandtoren is een restaurant voorzien. Het restaurant richt zich zowel op gasten van het hotel als inwoners uit Vlissingen en de regio. Het restaurant krijgt een kwalitatief hoogstaande uitstraling, passend bij de Zeelandtoren. • Wellness met skybar. In het gebouw zijn wellnessvoorzieningen met skybar voorzien. Dit is uniek voor Vlissingen en Zeeland.

TABEL 20 ASPECTEN VAN INVLOED OP KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN HOTELKAMERS

CONCLUSIE: KWANTITATIEF EN KWALITATIEF RUIM VOLDOENDE BEHOEFTE >>

Met een totale kwantitatieve behoefte van 925 tot 1.250 kamers in het totale onderzoeksgebied en van 115 tot 250 kamers in Vlissingen (rekening houdend met de relevante plancapaciteit) is de voorgenomen hotelontwikkeling Zeelandtoren ruimschoots te motiveren.

Ook kwalitatief is de hotelontwikkeling in de Zeelandtoren goed te motiveren. De hotelontwikkeling onderscheidt zich door het bieden van (groot)stedelijke uitstraling, luxere accommodaties (viersterren) en een uitgebreid voorzieningenpakket geïntegreerd in een iconische toren.

5 QUICK SCAN BEHOEFTE WELLNESS

Op de bovenste verdieping van de Zeelandtoren zijn wellness en een skybar voorzien. In totaal gaat het om circa 400 m² bvo. In deze Quick scan gaan wij in op de behoefte aan wellness in dit concept. Wellness is zowel bedoeld voor de gebruikers als bezoekers van de Zeelandtoren.

5.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De koopmoetebereidheid geeft aan hoe lang een bezoeker bereid is te reizen voor een bezoek. Voor bezoekers van wellnesscentra is de koopmoetebereidheid gemiddeld 35 tot 50 minuten³⁴. Om die reden is voornamelijk het aanbod binnen 35-50 minuten van de projectlocatie relevant. Dit komt globaal neer op de gehele provincie Zeeland en een deel van West-Brabant³⁵.

5.2 BELEIDSANALYSE

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor wellness zijn:

- Het maken van een **kwaliteitsslag** in de Zeeuws kustregio op het gebied van **toerisme**. Er moet meer onderscheidend aanbod komen door integratie van concepten en unieke recreatiemogelijkheden³⁶.
- De gemeente Vlissingen wil meer **inspelen** op de vraag naar **luxeproducten** onder toeristen **zoals de wellnesssector** (o.a. sauna's en schoonheidsbehandelingen)³⁷.
- Zeeuwen geven van alle uitstapjes buiten hun provincie het meeste geld uit aan wellness³⁸.
- Het inspelen op de toenemende vergrijzing (ook onder toeristen) is een belangrijke reden om op wellness in te zetten volgens de gemeente Vlissingen. De (seniore) toerist wil graag zorg en wellness geïntegreerd in één accommodatie³⁹.

³⁴ Heavy users (meer dan 40 bezoeken per jaar) zijn bereid 36 minuten te rijden. Light users (1-12 bezoeken per jaar) zijn bereid 47 minuten te rijden. Bron: Het Nationaal Saunabezoekers onderzoek, Van Spronsen, 2017

³⁵ De gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenberg en Woensdrecht

³⁶ Zeeuwse Kustvisie, oktober 2017

³⁷ Beleidsnotitie toerisme gemeente Vlissingen 2011-2015, p. 17

³⁸ Beleidsnotitie toerisme gemeente Vlissingen 2011-2015, p. 19

³⁹ Beleidsnotitie toerisme gemeente Vlissingen 2011-2015, p. 23

5.3 VRAAG

INWONERS >>

- **Bezoekparticipatie:** In de periode 2010-2016 is de bezoekparticipatie in de wellness-sector met maar liefst 38,5% toegenomen. Steeds meer Nederlanders maken dus gebruik van de sauna. Uit de meest recente cijfers blijkt dat 10,4% van de Nederlandse bevolking in 2016-2017 minimaal één of meerdere keren per jaar een sauna heeft bezocht. Dit komt neer op circa 1,8 miljoen saunabezoekers in Nederland.
- **Bezoekfrequentie:** Gemiddeld gaan Nederlandse saunabezoekers, 8,9 keer per jaar naar de sauna (bezoekfrequentie). Dit is een lichte daling ten opzichte van 2010 (10,3 keer per jaar). Nederlanders gaan dus gemiddeld minder vaak naar de sauna. Kortom: steeds meer Nederlanders maken gebruik van de sauna, maar gaan gemiddeld wel minder vaak.
- In het verzorgingsgebied tot 50 autominuten wonen in totaal ongeveer 570.000 inwoners⁴⁰. Ervan uitgaande dat 10,4% van de inwoners minimaal één keer per jaar een bezoek aan een wellnesscentrum brengt, zijn dat ongeveer 59.300 saunabezoekers⁴¹. Deze bezoekers brengen per jaar naar verwachting 527.600 keer een bezoek aan een wellnesscentrum⁴².

VERBLIJVERS >>

- Er is ook enige toevloeiing te verwachten van verblijfstoeristen in de provincie Zeeland. In 2017 telde Zeeland ruim 10 miljoen overnachtingen.
- De Nederlandse kustgebieden worden relatief veel bezocht door oudere bezoekers (55+ groep) met een bovengemiddeld inkomen⁴³. De 55+ bezoekers zijn vaak op zoek naar zorg en wellness arrangementen geïntegreerd in hun verblijf. Door de vergrijzing zal dit aandeel alleen maar toenemen.

5.4 AANBOD

- Er zijn naar schatting 140 tot 150 (middel-) grote openbare wellnesscentra in Nederland⁴⁴. In de regio tot 50 autominuten rond Vlissingen zijn momenteel zeven openbare wellnesscentra gevestigd, waarvan vijf in de provincie Zeeland en twee in West-Brabant⁴⁵.

⁴⁰ De gehele provincie Zeeland en de Brabantse gemeenten Roosendaal, Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen.

⁴¹ Berekening: 570.000 inwoners verzorgingsgebied * 10,4% potentiële saunabezoekers

⁴² Berekening: 59.280 saunabezoekers * 8,9 gemiddelde bezoekfrequentie

⁴³ CBS, 2019

⁴⁴ Fitnessbedrijven en zwembaden met saunafaciliteiten, spa's en thermen zonder sauna, hotels met wellness exclusief toegankelijk voor hotelgasten, privé-sauna's, gay-sauna's en alle overige bedrijven die sauna bieden als nevenactiviteit, zijn niet meegenomen in deze 142 bedrijven.

⁴⁵ Van Spronsen, Wellnesscentrum in Beeld, 2016

- De bestaande wellnesscentra in de regio zijn in veel gevallen onderdeel van een hotel of bungalowpark, waardoor de toegankelijkheid voor niet-gasten beperkt is.
- Het enige wellnesscentrum in omgeving Vlissingen en Middelburg (Thermen & Beauty Zeeland) heeft recentelijk haar deuren gesloten.



FIGUUR 10 HET VERZORGINGSGEBIED BINNEN 50 AUTOMINUTEN VANAF DE ZEELANDTOREN
 Bron: PDOK-achtergrondkaart & Google Maps. Bewerkt door Bureau Stedelijke Planning.

Plancapaciteit

- **Hotel Britannia:** In de herontwikkeling van Hotel Britannia zijn naast hotelkamers en appartementen ook een restaurant en mogelijk ook fitness en wellness voorzien. De exacte invulling hangt af van de exploitant⁴⁶.

5.5 BEHOEFTE

KWANTITATIEF >>

- De provincie Zeeland heeft een saunadichtheid van 1,31 per 100.000 inwoners. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,84.
- Verklaring voor de hoge dichtheid is het sterk toeristische profiel van de provincie Zeeland. Ook heeft Zeeland relatief veel ruimte en rustige plekken. Dit past goed bij wellness- en saunacomplexen.

⁴⁶ Omgevingsvergunning hotel Britannia:
https://gemeenteraad.vlissingen.nl/fileadmin/user_upload/07182018_RIB_omgevingsvergunning_hotel_Britannia.pdf

GEBIED	DICHTHEID PER 100.000 INW.
Provincie Zeeland	1,31
Nederland	0,84

TABEL 21 WELLNESSDICHTHEID ZEELAND EN NEDERLAND
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Spronsen, 2015

KWALITATIEF >>

- De bestaande wellnesscentra in het onderzoeksgebied zijn veelal gelegen in het buitengebied. Wellness in de Zeelandtoren voegt door de bijzondere constellatie en stedelijke locatie iets toe aan het bestaande aanbod.
- De ligging van de projectlocatie midden in Vlissingen in combinatie met de voor Zeeland bijzondere (bouw)hoogte maken deze wellness uniek in de regio. De wellness is vrij toegankelijk voor zowel inwoners, gasten van het hotel als dagjesmensen.
- Tot slot is het toevoegen van wellness in lijn met de landelijke trends. Tussen 2010 en 2016 is het aantal bezoeken (landelijk) van sauna's met 42% toegenomen tot 15,6 miljoen bezoeken⁴⁷. Dit is een algemene trend die ook in Zeeland te zien is.

CONCLUSIE >>

- We raden aan dit kleinschalige wellnesscentrum te integreren in het hotel- en recreatiewoningconcept. Deze integratie versterkt voorgenoemde concepten en het wellnesscentrum; zelfstandige exploitatie is (onnodig) moeizaam, vanwege de beperkte schaal.
- Wellness ter ondersteuning van de verschillende onderdelen in de Zeelandtoren is vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren.

⁴⁷ Recreatief Magazine nummer 1 jaargang 2019 *De wonderlijke wereld van Wellness*

6 QUICK SCAN BEHOEFTE HORECA (RESTAURANT)

In de Zeelandtoren is een restaurant met terras voorzien. De beoogde plek is de derde verdieping, grenzend aan de luifel op circa 10 meter boven de kade. In deze Quick scan gaan wij in op de behoefte aan horeca (restaurant).

6.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De aanwezige horeca (restaurant) zal naar verwachting primair een functie vervullen voor de inwoners, verblijvers en bezoekers van Vlissingen. Gezien het bijzondere karakter van het gebouw, het gebied en de ligging direct aangrenzend aan de binnenstad van Vlissingen, zal de horeca ook een functie kunnen vervullen voor inwoners en bezoekers uit de omliggende regio.

6.2 BELEIDSANALYSE

GEMEENTELIJK BELEID >>

Horecanota Vlissingen 2016-2020⁴⁸

- De gemeente Vlissingen wil de horecabranche de ruimte bieden om te ontwikkelen: **ruimte voor nieuwe horecaconcepten en nieuwe trends**. Het is daarbij van belang dat het concept **onderscheidend** moet zijn.
- Kwalitatief onderscheidende horeca-concepten blijven welkom, waarbij een zorgvuldige afweging wordt gemaakt of het **initiatief passend is voor de betreffende locatie**.
- De gemeente ziet tot slot een trend in horecagelegenheden die tevens een rol spelen als werkplek. Deze trend kan de Zeelandtoren goed faciliteren.

Scheldekwardier, Vlissingen⁴⁹

- Nieuwe horecavestigingen in het Scheldekwardier zijn alleen mogelijk in het deel dat functioneel behoort tot de binnenstad (gebied ten zuiden van de Willem Ruysstraat). De Zeelandtoren komt ten zuiden van de Willem Ruysstraat.
- Voorwaarde voor nieuwe horeca is **aansluiting en aanvulling op de horeca in de binnenstad**. Horeca ondersteunend aan de hoofdfuncties op het Scheldekwardier (ook in de aanwezige industriële gebouwen) is ook mogelijk.

⁴⁸ Horecanota Vlissingen 2016-2020, 31 maart 2016

⁴⁹ Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier Vlissingen, gemeente Vlissingen, 22 december 2016

6.3 VRAAG

De beoogde horeca in de Zeelandtoren zal primair een functie gaan vervullen voor de volgende drie doelgroepen⁵⁰:

- **Inwoners:** primair voor de bijna 44.500 inwoners uit Vlissingen en secundair voor de overige 337.800 inwoners uit de provincie Zeeland.
- **Overnachtingen:** de provincie Zeeland telde in 2017 ruim 10 miljoen overnachtingen.
- **Werknemers:** Vlissingen telt circa 17.000 arbeidsplaatsen, in de rest van de provincie Zeeland zijn dat er circa 133.000.

6.4 AANBOD

HUIDIG AANBOD >>

- In de gemeente Vlissingen zijn momenteel 123 horecagelegenheden gevestigd. De verdeling naar deelsector is als volgt:
 - Drankensector: 47 verkooppunten (38%)
 - Fastservice: 37 verkooppunten (30%)
 - Restaurant: 39 verkooppunten (32%)



FIGUUR 11 RESTAURANTKAART VLISSINGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning; op basis van Horeca DNA, 2019

⁵⁰ Bron: CBS Statline, 2018

- Het gros van het restaurantaanbod bestaat uit de deelsector restaurants (25 verkooppunten; 64% van het aanbod). Het overige aanbod bestaat uit de deelsectoren: café-restaurants (11 verkooppunten, 28% van het aanbod) en petit restaurants, bistro's en pizzeria's (3 verkooppunten, 8% van het aanbod).

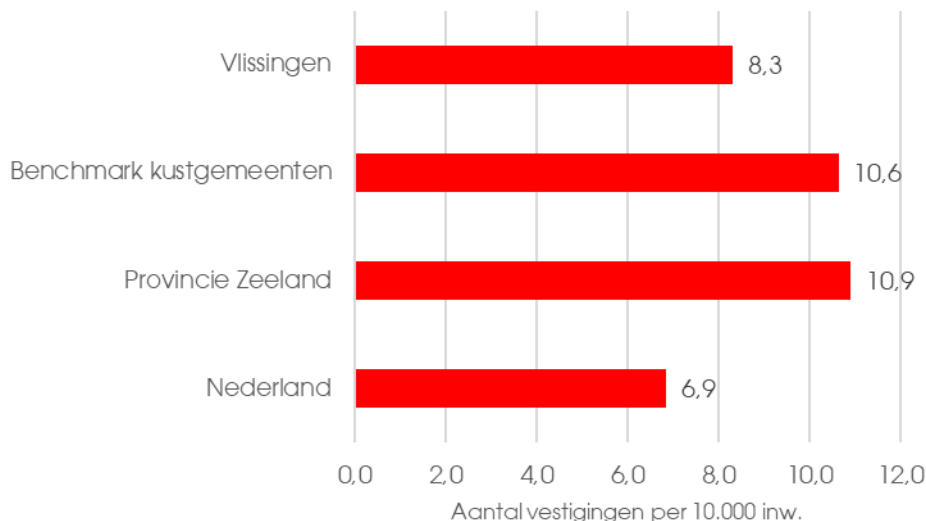
Plancapaciteit

- **Scheldekwartier:** in het Scheldekwartier is in het reeds realiseerde bouwblok Bestevaer deels een horecabestemming opgenomen⁵¹. Daarnaast is de verwachting dat het Scheldekwartier gedurende de verdere ontwikkeling de komende jaren nog meerdere horecavestigingen zal krijgen. Tot slot is er in de zomer vaak pop-up horeca in de Timmerfabriek⁵².
- **Hotel Britannia:** In de herontwikkeling van Hotel Britannia zijn naast hotelkamers en appartementen ook een restaurant, fitness en wellness voorzien. De exacte invulling hangt af van de exploitant⁵³.

6.5 BEHOEFTE

KWANTITATIEF >>

Voor de kwantitatieve behoefte naar horeca in de gemeente Vlissingen is een vergelijking gemaakt met horecadichtheden van vergelijkbare gemeenten en Nederland.



FIGUUR 12 RESTAURANTDICHTHEID: AANTAL VESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS

Bron: HorecaDNA, 2018; benchmark betreft de kustgemeenten Bergen (NH), Den Helder, Katwijk, Noordwijk, Schouwen-Duiveland, Terneuzen, Veere en Zandvoort

⁵¹ Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier Vlissingen, gemeente Vlissingen, 22 december 2016

⁵² Misset Horeca, Horecainterieur: De Timmerfabriek in Vlissingen, 12 september 2018. Een vergunning voor een 'viersterren-plushotel' met 60 kamers is inmiddels verleend.

⁵³ Omgevingsvergunning hotel Britannia:

https://gemeenteraad.vlissingen.nl/fileadmin/user_upload/07182018_RIB_omgevingsvergunning_hotel_Britannia.pdf

Vergeleken met de provincie Zeeland (10,9 vestigingen per 10.000 inwoners) en vergelijkbare kustgemeenten (10,6 vestigingen per 10.000 inwoners) blijft het restaurantaanbod in Vlissingen achter.

KWALITATIEF >>

Het toevoegen van horeca draagt bij aan de versterking van de positie van de Zeelandtoren en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied (Scheldekwardier). Daarbij zijn de volgende zaken van belang:

- De horeca is bedoeld ter ondersteuning van het beoogde concept van de Zeelandtoren. Tezamen met appartementen, recreatiewoningen, hotelkamers en wellnessfaciliteiten ontstaat er een multifunctioneel totaalconcept. Dit zal bijdragen aan het woongenot en een aantrekkelijk verblijfsgebied.
- De Zeelandtoren moet het nieuwe icoon worden van het Scheldekwardier en de stad Vlissingen, met een eigen autonome aantrekkingskracht op zowel inwoners als toeristen. De invulling met horeca versterkt de uitstraling en het iconische karakter van het pand. Dit zal daarnaast een belangrijke impuls geven aan het direct omliggende gebied (Scheldekwardier).
- Tot slot is het toevoegen van horeca in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen. De vraag naar horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op rij. Dit wordt mede veroorzaakt door de structurele groei in buitenshuis consumptie. We besteden een steeds groter deel van ons huishoudbudget aan horeca. In tijden van toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de bestedingen aan horeca exponentieel toe. De verwachting is dat de behoefte ook in de komende jaren toe zal blijven nemen.

CONCLUSIE >>

- We adviseren om het restaurant flexibel te gebruiken, zowel als onderdeel van het hotel- en de recreatiewoningconcept alsook zelfstandig. In de ochtend kan het restaurant gebruikt worden voor bijvoorbeeld het ontbijtbuffet en 's avonds voor diner voor (hotel)gasten.
- Vanwege de unieke ligging en het onderscheidende design is een restaurant overigens ook goed zelfstandig te exploiteren.
- Een restaurant, al dan niet zelfstandig geëxploiteerd, is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren.

7 ADVIES INDICATIEF PROGRAMMA

In aanvulling op de Ladderonderbouwing wordt in dit slothoofdstuk een advies gegeven over een indicatief programma. Dat advies is gebaseerd op

- de uitkomsten van dit behoefteonderzoek;
- de financiële en markttechnische haalbaarheid en exploitatie-mogelijkheden (zie ook bijlage 1)
- de wens van de gemeente Vlissingen en de ontwikkelaar om hier een uniek “mixed used”-project te realiseren met meerdere hoofdfuncties - regulier wonen + recreatiewoningen en/of hotel – en diverse ondersteunende functies (wellness/skybar en restaurant met terras).

CONCLUSIES BEHOEFTE >>

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

ONDERDEEL	BEHOEFTE	VERBIJZONDERING ZEELANDTOREN
Woningen	1.620	Verschillende typen
Recreatie appartementen	440 – 670	Optie één professionele partij (> 75 eenheden) of particulieren/ kleine beleggers
Hotel	115 - 250 kamers	Viersterren, boetiek- of zorghotel (40-100 kamers), of ketenhotel (100+)
Wellness en horeca	800 m ²	Maximaal twee verdiepingen restaurant met terras, wellness en eventueel sky bar

TABEL 22 BEHOEFTE MOGELIJKE PROGRAMMA-ONDERDELEN ZEELANDTOREN VLISSINGEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Er is kwantitatief behoefte aan alle beoogde functies. Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte van belang. De Zeelandtoren is een uniek project, vanwege:

- de locatiekwaliteiten (gunstige ligging, zeezicht);
- de hoogte en het iconisch ontwerp;
- het gemengde karakter (meerdere hoofdfuncties), en;
- en de ruime faciliteiten, zoals restaurant met terras, wellness en sky bar.

De uniciteit van het project maakt dat de Zeelandtoren ook deels nieuwe (kapitaalkrachtige) doelgroepen aanboort.

ADVIES INDICATIEF PROGRAMMA >>

We komen tot het volgende advies:

ONDERDEEL	M ² MIN	M ² MAX	GEM. M ² GBO/ UNIT	UNITS MIN	UNITS MAX
Permanente woningen	3.667 (=1/3)	7.333 (=2/3)	95-100	38	75
Recreatie appartementen*	0 - 3.667	7.333 (=2/3)	74	0 - 50	99
Hotel(kamers)*	0 - 3.667	7.333 (=2/3)	50 ⁵⁴	0 - 73	147
Wellness en horeca	400	800	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

TABEL 23 ADVIES PROGRAMMA ZEELANDTOREN VLISSINGEN, IN TOTAAL MAXIMAAL 11.000 M² GBO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

*Voor (de combinatie van) recreatie-appartementen en/of hotel(kamers) geldt een minimum van 3.667 m²

Ter toelichting:

- Een enkele hoofdfunctie - permanente woningen, recreatie-appartementen en hotel - kan niet meer dan twee derde van het totale volume van 11.000 m² van de Zeelandtoren beslaan. Daardoor is een gemengd karakter gewaarborgd. Voor de verdere procedure kunnen de maximale metrages **per hoofdfunctie zijnde 7.333 m² (=2/3 van 11.000 m²) als planologisch maximum** worden beschouwd.
- Specifiek voor de ondersteunende voorzieningen – wellness en horeca – stellen we het planologisch maximum van 800 m² voor. We adviseren om minimaal 400 m² aan voorzieningen vast te leggen, bijvoorbeeld in prestatieafpraak. Hierdoor ontstaat een uniek product, kruisbestuiving tussen functies, levendigheid gedurende dag- en avonden en een aantrekkelijk verblijf voor (tijdelijke) bewoners, bezoekers en toeristen.
- De woningen vormen een belangrijke financiële drager van het project. We adviseren in de Zeelandtoren een minimum aan reguliere woningen op te nemen: een derde van het metrage, circa 3.700 m², circa 38 eenheden. Dit geeft een solide basis. **De ontwikkelaar is dan vrij om het restant in te vullen (tot een maximum van twee derde van het totale metrage, of 7.333 m²) met recreatie-appartementen en/of hotel, of een combinatie hiervan.** Dit geeft de ontwikkelaar flexibiliteit om goed in te kunnen spelen op marktkansen.
- Voor een hotel van 100 kamers of meer komt een breed scala aan (inter)nationale hoteloperators in beeld. Voor een meer kleinschalig

⁵⁴ Deze 50 m² per hotelkamer is een standaard bvo-metrage dat naast de hotelkamer ook alle niet-kamerruimte bevat als gangen, lobby, ontbijtzaal en kantoorfuncties. De initiatiefnemer gaat uit van 35 m² gbo per kamer. Dat levert in de maximumvariant 209 kamers op (berekening: 7.333 / 35) en bij 1/3 van het metrage of 3.667 m² in totaal 104 kamers (berekening: 3.667 / 35).

boetiek- of zorghotel van 40 tot 100 kamers zijn (een beperkter aantal regionale/nationale nichespelers of superspecialisten kandidaat.

- Voor recreatie-appartementen is het mogelijk dat een professionele partij het (volledige) beheer en de verhuur op zich neemt; de business case is interessant vanaf ongeveer 75 recreatie-eenheden. Uitgaande van 74 m² bvo per unit komt dit neer op 5.550 m² bvo. Dit komt neer op ongeveer de helft van de toren. Bij kleinere aantallen dan 75 recreatie-eenheden resteert de mogelijkheid van directe verkoop, gebruik en/of verhuur aan particulieren of kleine beleggers.
- We raden aan de exploitatie van het complex (in het bijzonder de commerciële voorzieningen als wellness, skybar en restaurant) slim te combineren, openbaar toegankelijk te maken én in één hand te houden (al dan niet in exploitatie van het hotel en/of recreatie-eenheden) om de haalbaarheid te waarborgen.



BIJLAGE 1 FINANCIËLE HAALBAARHEID

WONEN >>

Om een goed beeld te geven van de haalbare prijsniveaus voor de woningen in de Zeelandtoren, hebben wij een aantal nieuwbouwprojecten in Vlissingen in beeld gebracht⁵⁵.

Haalbare prijsniveaus en opbrengstenpotentie appartementen

- Wij achten m²-prijzen aan de bovenkant van de bandbreedte van de prijsniveaus van de referenties haalbaar voor de appartementen in de Zeelandtoren. De Zeelandtoren scoort namelijk op alle indicatoren gelijk of beter dan de referenties. Een prijsniveau van € 3.500 - € 3.700 is haalbaar, mits het afwerkingsniveau van de appartementen hoog tot zeer hoog is.

PROJECT	TYPE	GEM. WOON -OPP.	GEM. VRAAGPRIJS (V.O.N) PER M ²	GEM. VRAAGPRIJS (V.O.N)	POSITIONERING T.O.V. ZEELANDTOREN	
 De Ketelmakerij fase 1	Type C	88 m ²	€ 3.040	€ 267.500	Ligging	-
	Type D	98 m ²	€ 3.199	€ 313.500	Voorzieningen	-
	Type D Penthouse	98 m ²	€ 3.495	€ 342.500	Bereikbaarheid	0
	Type E	93 m ²	€ 3.558	€ 330.900	Afwerkingsniveau & uitstraling	G
	Type E tussen	93 m ²	€ 3.327	€ 309.400		
 Sea & City	Bwn1	84 m ²	€ 3.798	€ 319.000	Ligging	0
	Bwn3	79 m ²	€ 3.323	€ 262.500	Voorzieningen	-
	Bwn4	105 m ²	€ 3.310	€ 347.500	Bereikbaarheid	0
	Bwn 8 & 13	84 m ²	€ 3.542	€ 297.500	Afwerkingsniveau & uitstraling	H

TABEL 24 REFERENTIEPROJECTEN, PRIJSNIVEAUS EN POSITIONERING T.O.V. APPARTEMENTEN ZEELANDTOREN

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning op Funda, 2019

Vergelijking projectkenmerken:		Afwerkingsniveau:	
++	Veel beter dan Zeelandtoren	ZH	Zeer hoog
+	Beter dan Zeelandtoren	H	Hoog
0	Gelijk aan Zeelandtoren	G	Gemiddeld
-	Minder dan Zeelandtoren	L	Laag
--	Veel minder dan Zeelandtoren	ZL	Zeer laag

⁵⁵ Hierbij hebben wij ons beperkt tot geplande nieuwbouwappartementen in Vlissingen waarvan woningtypen en prijsniveaus bekend zijn

- Voor appartementen op de hogere verdiepingen van woontorens, zijn doorgaans hogere m²-prijzen haalbaar dan voor lager gelegen appartementen. Vanwege het gebrek aan (nieuwbouw)-woontorens in Vlissingen, kunnen wij geen reële inschatting geven van de meerprijs die voor appartementen op de hogere verdiepingen in de Zeelandtoren gevraagd kan worden. Onze inschatting is zo gezien conservatief.
- Bij bijvoorbeeld 50 appartementen in de Zeelandtoren met een gemiddelde omvang van 100 m² en een m²-prijs van € 3.500 - € 3.700, brengen de appartementen in totaal **€ 17,5 tot € 18,5 miljoen op**.

Deze opbrengsten dragen fors bij aan de financiële haalbaarheid van de Zeelandtoren.

RECREATIEWONINGEN >>

FUNCTIE	M ² -PRIJS
Recreatieappartementen	€ 3.205
Recreatieappartementen (nieuwbouw)	€ 3.334

TABEL 25 GEMIDDELDE PRIJSNIVEAUS RECREATIEAPPARTEMENTEN IN ZEELAND

Bron: Funda, 2019, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vraagprijs van verkochte appartementen in de afgelopen 12 maanden liggen in Zeeland rond de € 265.500 (€ 3.205 per m²). Voor nieuwbouwappartementen (kleiner in aantal) is de gemiddelde vraagprijs aanzienlijk hoger (€ 430.000) (€ 3.334 per m²).
- Mits gerealiseerd met een hoog afwerkingsniveau, is de gemiddelde m²-prijs voor nieuwbouwappartementen ook voor de appartementen in de Zeelandtoren haalbaar.
- Bij bijvoorbeeld 50 recreatieappartementen, met een gemiddelde oppervlakte van 74 m², brengen de recreatieappartementen in totaal **€ 12,3 miljoen op**.
- Deze opbrengsten dragen fors bij aan de financiële haalbaarheid van de Zeelandtoren.
- Indien een professionele partij het (volledige) beheer en de verhuur op zich neemt, wordt de business case interessant vanaf ongeveer 75 recreatie-eenheden. Dit aantal is minder relevant als particulieren of kleine beleggers de eenheden kopen, gebruiken en/of verhuren.

HOTEL >>

Voor realistische kamerprijzen is naar het meest vergelijkbare hotelconcept in Vlissingen gekeken, het Amadore Hotel. Deze is qua kwaliteitsniveau en concept minder vergelijkbaar.

- **Kamerprijzen:** De gemiddelde kamerprijs van het Amadore Hotel varieert tussen de € 109 (werkdagen) en € 133 (weekend) per nacht voor een

standaardkamer.⁵⁶ De prijzen voor standaardkamers met zeezicht en suites liggen nog (fors) hoger. Mits gerealiseerd met een hoog afwerkingsniveau, achten wij deze kamerprijzen voor de Zeelandtoren ook zeker realistisch.

- **Bezettingsgraad:** De gemiddelde bezettingsgraad voor hotels in de provincie Zeeland bedraagt 73,8%.

PROJECT	TYPE	KAMERPRIJS (€ P.N.) WERKDAGEN	KAMERPRIJS (€ P.N.) WEEKENDEND	POSITIONERING T.O.V. ZEELANDTOREN	
 Arion Amadore Vlissingen	Standaard stadszicht	€ 109	€ 133	Ligging	+
	Standaard zeezicht	€ 159	€ 178	Voorzieningen	-
	Junior suite	€ 224	€ 248	Bereikbaarheid	0
	Suite	€ 394	€ 418	Afwerkingsniveau & uitstraling	-

TABEL 26 REFERENTIEPROJECTEN, PRIJSNIVEAUS EN POSITIONERING T.O.V. HOTELKAMERS ZEELANDTOREN

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning *kamerprijzen gemeten in april 2019

<u>Vergelijking projectkenmerken:</u>		<u>Afwerkingsniveau:</u>	
++	Veel beter dan Zeelandtoren	ZH	Zeer hoog
+	Beter dan Zeelandtoren	H	Hoog
0	Gelijk aan Zeelandtoren	G	Gemiddeld
-	Minder dan Zeelandtoren	L	Laag
--	Veel minder dan Zeelandtoren	ZL	Zeer laag

MARKTTECHNISCHE HAALBAARHEID >>

- Voor een professionele hotelexploitatie geldt een minimum van circa 100 kamers. Uit gesprekken met exploitanten van recreatiewoningen komt een minimum van 75 appartementen naar voren.
- Voor een gezonde exploitatie adviseren we tenminste de zorgappartementen te integreren in het hotel(concept) en het recreatiewoningconcept.
- Gezien het geringe metrage van het wellnesscentrum adviseren we deze ook bij de hotelexploitant en/of recreatiewoning exploitant onder te brengen. Openbare toegankelijkheid (voor bijvoorbeeld niet-hotelgasten) is daarbij noodzakelijk voor een gezonde wellnessexploitatie.

⁵⁶ Website Amadore, <https://www.amadore.nl/hotels/>, maart 2019.

BIJLAGE 2 HOTEL

AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN PROVINCIE ZEELAND >>

PROVINCIE ZEELAND	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Aantal hotelgasten (x 1.000)	722	688	807	799	861	811	741
Aantal hotelovernachtingen (x 1.000)	1.470	1.391	1.485	1.503	1.641	1.631	1.481
Waarvan uit Nederland	746	712	807	720	861	781	665
Waarvan uit Europa (excl. NL)	717	664	666	773	770	837	801
Waarvan uit buiten Europa	7	15	12	10	10	13	15
Aantal zakelijke overnachtingen (x 1.000)	390	430	410	310	390	400	350

TABEL 27 AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN PROVINCIE ZEELAND
Bron: CBS, 2019; *cijfers 2018 tot en met kwartaal 3

AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN NEDERLAND >>

NEDERLAND (EXCL. A'DAM)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Aantal hotelgasten (x 1.000)	21.014	21.521	23.122	24.176	25.758	28.572	23.000
Aantal hotelovernachtingen (x 1.000)	36.536	37.390	39.864	41.617	44.590	48.873	40.297
Waarvan uit Nederland	18.709	19.039	19.680	19.910	21.421	22.529	18.253
Waarvan uit Europa (excl. NL)	13.474	13.935	15.325	16.437	17.609	19.629	16.422
Waarvan uit buiten Europa	4.353	4.416	4.859	5.270	5.560	6.714	5.622
Aantal zakelijke overnachtingen (x 1.000)	15.750	15.880	16.380	16.820	17.780	19.260	15.630

TABEL 28 AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN NEDERLAND
Bron: CBS, 2019 *cijfers 2018 tot en met kwartaal 3

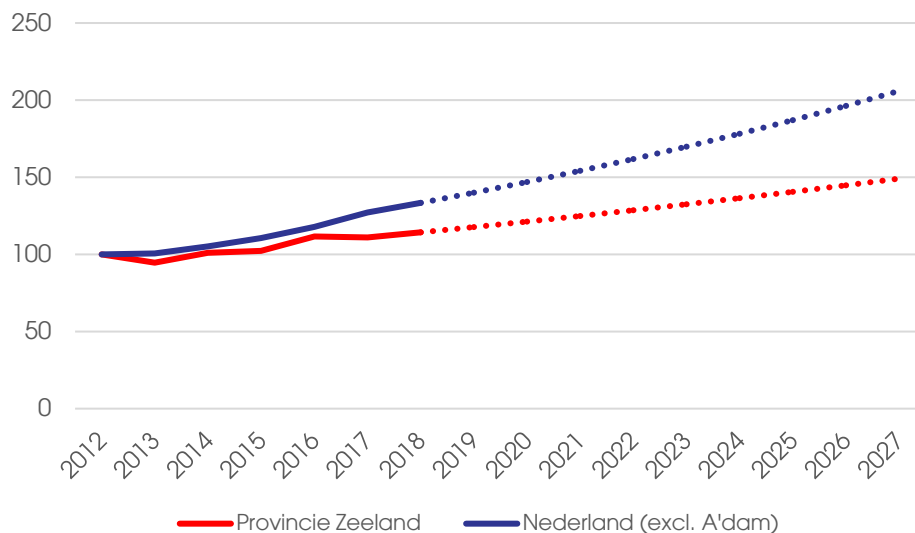
BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR (OPBRENGST PER KAMER) >>

	PROVINCIE ZEELAND				NEDERLAND (EXCL. A'DAM EN SCHIPHOL)			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Bezettingsgraad	73,2%	70,4%	71,1%	73,8%	63,0%	65,1%	68,4%	72,0%
Gemiddelde kamerprijs	€ 71	€ 88	€ 95	€ 91	€ 79	€ 83	€ 88	€ 91
RevPAR	€ 52	€ 62	€ 67	€ 67	€ 50	€ 54	€ 60	€ 66

TABEL 29 BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR ZEELAND
Bron: Hosta Report, 2017

KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEREKENING GEMEENTE VLISSINGEN >>

- **Huidig aanbod onderzoeksgebied.** 2.547 kamers, waarvan 351 in Vlissingen (zie ook zie paragraaf 4.4.)
- **Huidige bezettingsgraad.** Horwarth (HOSTA) publiceert (actuele) data over bezettingsgraden. Hotels in de provincie Zeeland hadden in 2017 een bezettingsgraad van 73,8%.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt overigens lager, op zo'n 50% bezettingsgraad.
- **Kamerprijzen.** Kamerprijzen worden constant verondersteld en hebben dus geen invloed op de behoefte.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Tussen 2012 en 2017 is het aantal hotelgasten in de provincie Zeeland gemiddeld met 2,2% per jaar toegenomen. Vooral de laatste twee jaar laat de provincie een sterke stijging in het aantal overnachtingen zien. Voor de komende jaren gaan we uit dat deze trend zich doorzet. We verwachten dat het aantal overnachtingen in de provincie Zeeland met gemiddeld 3% zal toenemen. In Nederland (excl. Amsterdam) is een groei van 4,9% per jaar gerealiseerd. In onderstaande grafiek is de prognose weergegeven voor Nederland (op basis van een groei van 4,9% per jaar) en provincie Zeeland (op basis van een verwachte groei van 3,0% per jaar) voor de komende 10 jaar.



FIGUUR 13 VERWACHTE GROEI OVERNACHTINGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning