

Informatie avond Vitaliteitshotel

Donderdag 28 mei 2015

- Inleiding Peter Bommelje, initiatiefnemer
- Presentatie plannen Vitaliteitshotel door de heer dr.ir. Huub Thomas, Bureau voor Harmonische Architectuur
- Pauze
- Gelegenheid tot vragen stellen aan Huub Thomas en Marcia Mulder, architecte en ontwerpster van het gebouw Studio 52° Noord



Vragen + antwoorden:

Het is al druk in Domburg en dan met name op de Schelpweg. Met de komst van het nieuwe hotel zal dit alleen maar erger worden. Zeker op marktdagen worden problemen gevreesd, omdat er dan ook veel fietsen 'geparkeerd worden'.

Antwoord → Ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing nodig, een verkeersonderzoek maakt hier onderdeel van uit. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige en gebleken is dat de toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige verkeersdrukte beperkt zal zijn. Bij een nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor het uiteindelijk ontwerp zal het college van burgemeester en wethouders hierover een standpunt innemen.

Zijn de toekomstige parkeerplaatsen voor alle accommodatievormen van Bommeljé?

Antwoord → Nee, het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de functie en het aantal bezoekers van dit gebouw. Hierbij is rekening gehouden met 'dubbelgebruik' dus hotelgasten die gebruik maken van restaurant en / of wellness, maar ook met bezoekers die niet blijven overnachten. In de parkeergarage is hier rekening mee gehouden door een gedeelte te reserveren voor hotelgasten en een gedeelte voor gasten die niet verblijven in het hotel.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
Veere van
mij bekend, 01 juni 2022
coördinator cluster vergunningen

Ook wordt geopperd dat het aantal plaatsen bij de entree voor in- en uitchecken mogelijk niet voldoende is.

Antwoord → Bezoekers die inchecken doen dit op andere tijden dan de bezoekers die uitchecken, dus hier zal niet of nauwelijks sprake zijn van een overlap. Bovendien voorzien de liften in het pand in een snelle en rechtstreekse toegang tot de parkeergarage. Veel van de bezoekers die uitchecken zullen dan ook met hun bagage naar de parkeergarage gaan en vandaar direct vertrekken, dus niet eerst hun auto bij de entree zetten. Het aantal hotelsuites is beperkt, zodat met vier parkeerplaatsen voldoende ruimte aanwezig lijkt te zijn voor de bezoekers die hun auto bij de entree wensen te zetten voor het inchecken.

Het hotel moet aan een aantal randvoorwaarden voldoen, in uw ontwerp is dit niet terug te zien in de hoogte van 12 meter op de hoek van de weverijstraat.

Antwoord → Het hotel met de hotelfunctie mag op deze hoek niet te prominent aanwezig zijn. Bij het ontwerpen van deze hoek is beoogd het hotel aan de zijde van de Weverijstraat op te delen in smallere panden om het feit dat het een hotel is minder tot uitdrukking te laten komen. Bovendien zijn de wanden van het hotel zo ontworpen om ze te laten lijken om een woonhuis.

Hoe kunt u dit ontwerp kleinschalig noemen?

Antwoord → Beaamd wordt dat het vloeroppervlak niet kleinschalig is, maar door de lange gevels in kleinere stukken op te delen en die te laten verspringen ten opzichte van elkaar is ingezet op een maat en schaal, passend bij het dorp. Hierbij is er ook, mede op verzoek van de gemeente, voor gekozen op de hoeken gebruik te maken van topgevels van maximaal 12 meter hoogte in plaats van eerder ontworpen 13,5 meter.

Er zouden kleine ramen komen ter plaatse van de Beatrixstraat, maar nu zijn franse balkons en lange glaswanden waar te nemen op de tekening. Dit zou niet afgesproken zijn en gevreesd wordt voor weerkaatsing van het licht en aantasting van de privacy.

Antwoord → Deze gevel is gelegen aan de noord/ noord- westzijde van het hotel, zodat dit ongunstig is op het gebied van lichttoetreding. Daarom is er aan deze zijde gekozen voor een glasgevel op de begane grond. Wanneer deze kamers niet gebruikt worden zijn de glasvlakken afgesloten door luiken. Bij gebruik van de kamers worden de luiken geopend en kunnen ze haaks op de gevel met een pen in de grond vastgezet worden, deze dienen dan als privacy scherm voor de terrasjes.

**Volgens de randvoorwaarden geen kleinere ramen.*

Ook voor de parkzijde wordt, met name in de winter, gevreesd voor een verlies aan privacy door de grote glaspartijen.

Antwoord → Achter deze gevel bevindt zich de wellness. Er zullen maatregelen worden getroffen om een wederzijds uitzicht te voorkomen.

Is er nog steeds sprake van een personeelsuitgang aan de zijde van de Beatrixstraat?

Antwoord → Nee, er is een trappenhuis voorzien maar geen personeelsuitgang

Blijven de openbare parkeerplaatsen aan de zijde van de Beatrixstraat behouden?

Antwoord → Ja, hoewel ze niet zichtbaar zijn in dit ontwerp, blijven deze behouden.

Hoe passen de bestaande garageboxen in het geheel?

Antwoord → Deze staan nu net voor het gebouw. We zouden dit graag oplossen.

Gevreesd wordt dat bevoorrading met grote vrachtwagens (> 16 meter) niet lukt vanwege de beperkte breedte en ook wordt gevreesd voor overlast van de wagens (ook het piepen bij achteruit rijden). Kan dit naar de westzijde van het gebouw? Kan het laden en lossen in de parkeergarage plaatsvinden?

Antwoord → Er is aandacht voor de bevoorrading en de wijze waarop dit kan worden vormgegeven. Onderzocht wordt of een wand / sluis gerealiseerd kan worden om zicht op en geluid van deze wagens te beperken. Ook kunnen hierdoor de afvalstoffen worden afgezogen. Verplaatsing naar de westzijde ligt moeilijk in verband met de aanwezigheid van graven. Daarom is ook de ingang naar de parkeerkelder verlegd. Gebruik maken van parkeergarage is vanuit praktisch en veiligheidsoogpunt niet gewenst. Ook maken vrachtwagens een aanzienlijk lawaai als ze vanuit stilstand de hellingbaan moeten nemen.

Er is te weinig onderscheid tussen de elementen 'parkzijde', hoogteaccenten, 'Schelpweg', 'Weverijstraat' en 'Beatrixstraat'.

Antwoord → Beoogd is de verschillende onderdelen van het hotel te presenteren als 'familie'. Daarom is gekozen voor een redelijk identieke beeldtaal, waarbij de functie als hotel niet te prominent in beeld is gebracht., vooral niet aan de zijden van de woonstraten. Hierbij is gekozen voor lengte elementen aan de zijde van de Beatrixstraat en het park en verticale elementen op de hoeken. Aan de zijde van de Weverijstraat benadrukken de langskappen de woonhuisuitstraling van de rest van de straat.

Gemeld wordt dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld voor plan- en bouwschade.

Antwoord → Wij zijn verantwoordelijk voor de eventueel te lijden planschade, de aannemer zal verzekerd dienen te zijn voor uitvoeringsschade. Het is gebruikelijk vooraf bij de omwonenden de bouwkundige staat van de woningen te inventariseren, zodat schade als gevolg van de bouw direct inzichtelijk te maken is. Vanzelfsprekend zal het uitvoeren van het werk uiterst zorgvuldig gebeuren, hierdoor is de kans op schade minimaal.

Hoeveel meter breed is het gebouw aan de zijde van de Beatrixstraat tot de Weverijstraat?

Antwoord → Ongeveer 60 meter, maar doordat het gebouw is opgedeeld in verschillende volumes en bestaat uit verschillende bouwmaterialen wordt het als minder breed ervaren en vormt het één geheel met de andere woningen.

Wordt er geheid of wordt er voor een andere wijze van funderen gekozen?

Antwoord → Zover is het ontwerp nog niet. Vooralsnog wordt gekeken naar het persen van stalen damwanden. Het hangt uiteindelijk ook af van de voorwaarden die de gemeente stelt.

Gevraagd wordt hoe de oostgevel eruit komt te zien.

Antwoord → Deze gevel is op dezelfde wijze ontworpen als de andere, beoogt wordt een 'achterkantsituatie' uit te sluiten. Gezocht is naar een ontwerp dat alzijdig fraai is ook al bevinden zich aan deze zijde op de verdiepingen de galerijen. De verschillende te gebruiken materialen zullen de privacy waarborgen, bijvoorbeeld melk- of gezeefdrukt glas en rasterwerk. Op de begane grond bevindt zich ook de wellness, hiervoor wordt een uitbouw beoogd. Alles is afgesloten, er is geen buitenterras voorzien. Vanzelfsprekend is hier ook aandacht voor privacy. Het dak 'golft' met platte middendelen om installaties uit het gehoor en uit het zicht te plaatsen. Tevens komt er zo ruimte voor zonnepanelen om in de energiebehoefte van onder meer de wellness te voorzien.

Hoe zit het met de aanvoer en afvoer van frisse lucht voor het zwembad?

Antwoord → Afzuiging van binnen uit door middel van een schacht naar het dak

Gevraagd wordt of de buurt kan meeprofiteren van de zonnepanelen.

Antwoord → Nee, waarschijnlijk is de energiebehoefte van het hotel en, met name, de wellness te hoog om ook derden te laten profiteren. Bezien wordt in hoeverre ook andere duurzame oplossingen hun weg kunnen vinden in het hotel.

Is er toestemming van de gemeente om de woningen die zich bevinden in de Weverijstraat te onttrekken aan de woningvoorraad?

Antwoord → Dit vormt een onderdeel van de besluitvorming over dit project. Als de gemeente instemt met deze ontwikkeling houdt dat in dat de woningen ophouden te bestaan en niet meer permanent bewoond kunnen worden.

Is er een mogelijkheid om de massaliteit op de kruising Beatrixstraat / Weverijstraat terug te brengen? En tevens het kruispunt te verbeteren.

Antwoord → Dit zijn onderdelen die nog onderzocht dienen te worden.

Opgemerkt wordt dat de verkeersdiscussie ook speelde bij de bebouwing van 't Groentje, terwijl er nu in de praktijk geen problemen zijn.

Antwoord → Door enkele omwonenden wordt opgemerkt dat deze situaties te veel van elkaar verschillen om er conclusie aan te verbinden, onder meer doordat er hier geen sprake is van een doorgaande weg.

Overige opmerkingen:

- De omwonenden willen het nieuwe hotel in de bestaande bebouwing/ omgeving zien zodat zij de verhouding tussen het nieuwe hotel en de omliggende panden beter te kunnen zien. Dit komt doordat de presentatie op het scherm af en toe wat uit verband leek te zijn, de architect bevestigde dat de panden hierdoor smaller en hoger leken. Tijdens de behandeling in de gemeenteraad is er toegezegd dat er sprake zou zijn van een maquette, dit is nu niet terug te zien.
- De heer Bommeljé zal samen met de eigenaren van de garageboxen in de Beatrixstraat zoeken naar een oplossing.

- Omwonenden zouden graag zien dat er een parkeergelegenheid buiten Domburg wordt gecreëerd en dat er vervoer van en naar het hotel wordt geregeld voor de gasten om de verkeersdruk in Domburg te verminderen.

**Dit is projectoverschrijdend*

Met de omwonenden is afgesproken dat de plannen waar mogelijk aangepast worden aan de hand van deze informatie avond en dat hier op een later tijdstip nog op terug wordt gekomen.

- **Hoe nu verder?**

Allereerst wordt een ieder uitgenodigd om zijn of haar mening of verdere op en aanmerkingen per e-mail door te geven: 2b@zeelandnet.nl

Plannen worden daar waar mogelijk aangepast aan wensen van de omwonenden. Er zal een volgende informatieavond worden georganiseerd met aangepaste plannen en een 3D presentatie waaruit hoogtes en afstanden naar omliggende woningen blijken.

Verslag opgemaakt 29 mei 2015, Daniëlle de Kiewit medewerkster Apparthotel Bommeljé.

