



# Apparthotel Bommeljé

Hotel | Appartementen | Restaurant B

Herenstraat 24, 4357 AL Domburg

Tel: +31 118 58

Fax: +31 118 58

www.bommelje.nl

College van b en w van de  
Gemeente Veere  
Postbus 1000  
4357 ZV Domburg

*plaats:* Domburg

*datum:* 11 december 2017

*betreft:* Aanmeldnotitie Besluit milieueffectrapportage

Geacht College,

Hierbij treft u aan de Aanmeldnotitie Besluit milieueffectrapportage Schelpweg 8 in Domburg. Op grond van het aangepaste Besluit m.e.r. heeft b en w als bevoegd gezag aan de hand van deze aanmeldnotitie de beoordelingsplicht ten aanzien van specifieke ontwikkelingen, zoals het hotelproject aan de Schelpweg 8 in Domburg. Voor de inhoud verwijs ik kortheidshalve naar bijgevoegde aanmeldnotitie.

Ik verzoek u binnen de door de wet gestelde termijn een beoordelingsbesluit te nemen.

Hoogachtend,

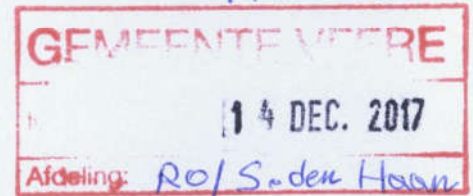
  
P.A. Bommeljé

Namens  
B's Holding b.v.  
Herenstraat 24  
4357 AL Domburg

BIJLAGE: Aanmeldnotitie Schelpweg 8 Domburg

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

171.05186



Aanmeldnotitie  
Besluit milieueffectrapportage  
(Besluit m.e.r.)  
Schelpweg 8  
Domburg

Indiener:  
B's Holding B.V.  
P.A. Bommeljé  
Herenstraat 24  
4357 AL Domburg

## 1. INLEIDING

Op grond van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie 10c) geldt een beoordelingsplicht voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van: ...c. Vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen'.

D	De aanleg, wijziging of	In gevallen waarin de
10	uitbreiding van:	activiteit betrekking heeft
	a. skihellingen, skiliften,	op:
	kabelspoorwegen en	1 <sup>o</sup> . 250.000 bezoekers of
	bijbehorende voorzieningen;	meer per jaar,
	b. jachthavens.	2 <sup>o</sup> . een oppervlakte van 25
	c. vakantiedorpen en	hectare of meer,
	hotelcomplexen buiten	3 <sup>o</sup> . 100 ligplaatsen of meer
	stedelijke zones met	of
	bijbehorende voorzieningen,	4 <sup>o</sup> . een oppervlakte van 10
	d. permanente kampeer- en	hectare of meer in een
	caravanterreinen, of	gevoelig gebied.
	e. themaparken.	

M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of wel of niet de m.e.r. -procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Het bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. Uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft worden, tenzij sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierbij moet getoetst worden aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling met de volgende drie criteria:

- Plaats van het project/activiteit
- Kenmerken van het project/activiteit,
- Kenmerken van potentiële effecten.

Voorliggende notitie bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken.

## 2. BEVOEGD GEZAG

Het bevoegd gezag is bij het onderhavige project: (College van b en w van de) Gemeente Veere.

### 3. PLAATS VAN HET PROJECT

De locatie is gelegen in Domburg en wordt omsloten door de Beatrixstraat, Weverijstraat, Schelpweg en de Van Voorthuysenstraat. Het betreft het perceel van een voormalige KPN telefooncentrale, aangevuld met een parkeer-/groenstrook aan de Beatrixstraat en de daarbij behorende erven en een beperkte oppervlakte groen.



### 4. KENMERKEN VAN HET PROJECT

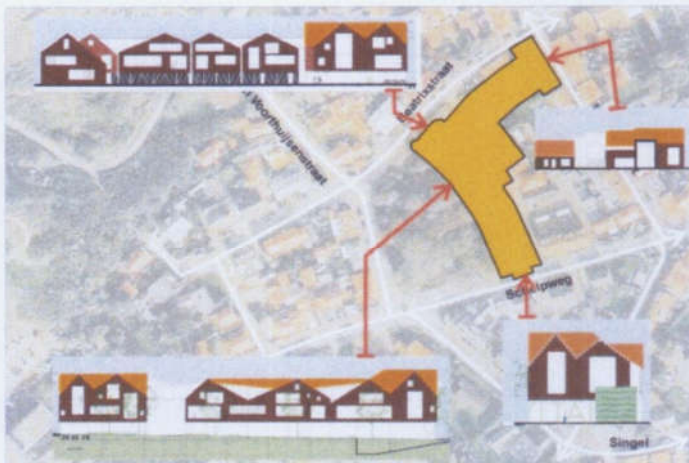
B's Holding BV is voornemens een vitaliteitshotel te realiseren. Het betreft een 'lopend project'. In de vergunningenprocedure (IMRO code NL.IMRO.0717.0100OVKpngeDbg-OW01) is reeds een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld en bij het College van b en w in behandeling. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van 33 hotelsuites van ongeveer 100 m<sup>2</sup> en 6 minisuites van ongeveer 35-65 m<sup>2</sup>. Een deel van de 33 suites, die te karakteriseren zijn als luxe hotelkamers zonder dat sprake is van een zelfstandig verblijfsobject, zal wellicht verder worden gesplitst in twee of drie hotelkamers of minisuites. Het aantal te splitsen suites wordt begrensd door de parkeerbalans. De hotelsuites zijn gelegen op de begane grond aan

de zijde van de Beatrixstraat en (de noordzijde van) de Weverijstraat en op de eerste en tweede verdieping van het gehele gebouw. Hiermee is ruim 5.200 m<sup>2</sup> bvo (excl. parkeren) van het gebouw gemoeid. De entree/horeca/wellness omvat 1.140 m<sup>2</sup>, nader onder te verdelen.

In het hotel worden de volgende facilitaire functies ondergebracht:

- ondergrondse parkeergarage met 117 parkeerplaatsen;
- entree en ontvangst (receptie, lobby) in een omvang van circa 140 m<sup>2</sup>;
- horeca (restaurant, keuken, themaruimten) met een oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>;
- wellnessvoorziening van circa 600 m<sup>2</sup>.

De in het project opgenomen hoogwaardige wellnessvoorziening is gericht op gezondheid, vitaliteit en ontspanning. Deze voorziening bestaat tenminste uit een zwembad, sauna's, fysioruimte en beautysalon. Gestreefd wordt naar een integratie van horeca en wellness. De reeds aanwezige digitale telefooncentrale van de KPN (25 m<sup>2</sup>) zal worden gehandhaafd.



## 5. KENMERKEN VAN POTENTIELE (MILIEU)EFFECTEN

In de reeds ingediende en in behandeling zijnde Ruimtelijke onderbouwing van het project is reeds uitvoerig ingegaan op de effecten op het milieu. Hieronder wordt nog beknopt ingegaan op deze effecten. Voor nadere en uitvoeriger onderbouwing wordt verwezen naar die ruimtelijke onderbouwing.

### 01 | Wegverkeerslawaaï

Het hotelcomplex is gelegen binnen een zone waarbinnen de snelheid is beperkt tot 30 km/uur en daarnaast is een hotel geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

Wel dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening gezien te worden of voor de beoogde ontwikkeling een voldoende verblijfsklimaat kan worden gewaarborgd. In dit verband wordt opgemerkt dat het hotel in een straat met overwegend woningen is gelegen en dat er geen wegen met een hogere maximale snelheid in of nabij het plangebied liggen waarvan een negatief effect valt te verwachten.

Een akoestisch onderzoek voor het wegverkeerslawaaï is niet nodig.

## **02 | Milieuhinder**

In het vigerende bestemmingsplan is de bouwlocatie aangeduid met de bestemming Bedrijf. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn in onderhavige situatie bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". De realisatie van een hotel, restaurant en wellnessvoorziening kent in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2009" een richtafstand van 10 meter. Deze afstand wordt in acht genomen.

Dit geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. De hinder is altijd minder dan de (theoretische) hinder van de bestemmingen toegestaan is het huidige bestemmingsplan. De mogelijk meer geluidhinderlijke onderdelen van het plan (stallingsgarage, restaurant, wellness) liggen niet aan de zijde van aanwezige bebouwing en vallen binnen de normen van maximale geluidsniveau's zoals die door het Activiteitenbesluit worden bepaald.

## **03 | Bodem**

In 2008 is een bodemonderzoek uitgevoerd (Kuiper & Burger Aqua-terra, 20 mei 2008), dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Bij realisatie zal worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de beoordeling van het bodemrapport. De bodem is geschikt en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **04 | Archeologie en cultuurhistorie**

De hoek Weverijstraat/Beatrixstraat wordt aangewezen als opgravingsgebied in verband met potentieel aanwezige archeologische vondsten. Deze hoek zal worden afgegraven onder directe begeleiding van een archeologisch deskundige. Het overige gebied geldt als toezichtgebied. De afgraving zal geschieden onder toezicht van een archeologisch deskundige.

## **05 | Duurzaamheid**

Ten aanzien van duurzaamheid wordt ingezet op een hoge score van het ontwerp, het bouwen, het gebouw (BREEAM-NL Excellent) en het gebruik (Greenkey-Goud). Er zal dan ook zeker worden voldaan aan de wettelijke normen. Duurzaamheid vormt derhalve geen belemmering.

## **06 | Water**

De DWA-belasting wordt geraamd op maximaal 60.960 liter/etmaal. Deze belasting wordt via het hoofdriool afgevoerd.

HWA water zal via opvangbakken worden opgevangen en via infiltratie worden afgevoerd. Er zijn geen nadelige water(schaps)aspecten. Het waterschap Scheldestromen stemt hiermee in.

Voor start bouw is onderzoek naar de volgende punten noodzakelijk:

- De geldende eisen voor werkzaamheden binnen een beschermingsgebied.
- De gevolgen van het (tijdelijk) verlagen van de grondwaterstand ter plaatse en in de directie omgeving.
- Uitwerking van de plannen voor opvang/infiltratiebakken.

## **07 | Flora en Fauna**

Er zijn geen storende factoren te verwachten die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden van Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur (EHS/Natuurnetwerk Zeeland). Op basis van de reeds uitgevoerde Quick scan flora en fauna kan worden gesteld dat geen extra mitigerende maatregelen nodig zijn ten behoeve van soortbescherming, genoemd in tabel 1. Wel is zorgplicht hier van toepassing. Er komt in fase II een nader onderzoek naar de uitwerking van die zorgplicht.

Het plangebied is potentieel ongeschikt voor beschermde vaatplanten. Potentieel geschikte groeiplaatsen zijn niet aangetroffen.

## **08 | Externe veiligheid**

In de directe omgeving van de beoogde locatie voor de nieuwe woning liggen geen inrichtingen die vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen planologisch beschermd moeten worden t.b.v. de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. De Schelpweg maakt geen onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen.

Er zijn derhalve geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

## **09 | Luchtkwaliteit**

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 33 hotelsuites en 6 minisuites, een restaurant en wellnessvoorziening. Een deel van de suites kan nog worden gesplitst in minisuites. Dit levert hoe dan ook minder verkeersbewegingen op dan een woonwijk van 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg. De ontwikkeling kan dan ook worden aangemerkt als "NIBM" en het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve ook geen belemmering.

## **10 | Verkeer**

De nieuwe ontwikkeling kent een op de kencijfers van CROW gebaseerde verkeersgeneratie van 143 tot 201 voertuigen per etmaal. De ontsluiting zal volledig via de Schelpweg plaatsvinden, welke ter hoogte van de beoogde entree een eenrichtingsregime kent. De toename van het aantal verkeersbewegingen op deze weg blijft dus beperkt tot de helft van de totale verkeersgeneratie wat neerkomt op 73 tot 101 motorvoertuigen per etmaal. De Schelpweg kent momenteel in de zomerperiode (maatgevende periode voor Domburg) een intensiteit van 2800 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dus een toename van het verkeer met circa 2,5 - 3,5%.

De beperkte verkeersgeneratie dient grotendeels te worden verwerkt via wegen die in de huidige recreatiepiek reeds (capaciteits)knelpunten kennen op verkeersgebied. Doordat de toename zeer beperkt is ten opzichte van de huidige intensiteit kan het verkeer wel worden verwerkt, in die zin dat voor de omgeving niet méér overlast wordt gecreëerd of de woon- en leefomgeving negatief wordt beïnvloed. Bevoorrading wordt grotendeels afgewikkeld op een binnenterrein dat via de Schelpweg bereikbaar is. In enkele gevallen (grotere vrachtwagens met geluidsignalering) langszij de Schelpweg.

## **11 | Parkeren**

Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein. In totaal wordt in het plan voorzien in 117 parkeerplaatsen in de garage. De bestaande 5 openbare parkeerplaatsen aan de Beatrixstraat worden gehandhaafd. Met instemming van de Gemeente Veere worden ze herschikt en parallel aan de straat aangelegd.

In een memo (d.d. 24 juli 2012) heeft de gemeente Veere aangegeven welke parkeernorm dient te worden toegepast. Samengevat zijn voor het project de volgende parkeernormen (inclusief personeel) van toepassing.

Functie	Aantal / m <sup>2</sup>	Norm	Totaal ppl	#Dubbelgebruik
Suites (ca. 100m <sup>2</sup> )	33	1,5 ppl/per suite	49,5 ppl	50 ppl
Suites (ca 60m <sup>2</sup> )	6	*** 1,0 ppl/ per minisuite	6 ppl	6 ppl
Restaurant	400 m <sup>2</sup>	9 ppl/100m <sup>2</sup> bvo*	36 ppl	-/- 50%: 18 ppl #
Welness	600 m <sup>2</sup>	5 ppl/100 m <sup>2</sup> **	30 ppl	-/- 50%: 15 ppl #
				<b>89 ppl</b>
Vervanging vervallen plaatsen Beatrixstraat	20		20 ppl	20 ppl
<b>Totaal</b>				<b>109 ppl</b>

\* Uitgegaan is van de CROW-norm voor matig stedelijk centrumgebied

\*\* Aangesloten is bij de norm voor fitness/sportschool

\*\*\* Een aantal suites kunnen worden gesplitst. De parkeernorm voor een minisuite of hotelkamer van ca 35-65m<sup>2</sup> is 1,0 ppl/k.

Uitgaande van (zuiver theoretisch) 16 nader gesplitste suites in minisuites zijn 117 parkeerplaatsen voor de suites en kamers benodigd. Bij deze splitsing zijn er immers 26 plaatsen voor de suites nodig en 38 (6 + 16 x 2) voor de minisuites. De overige aantallen blijven gelijk.

#### Conclusie

In totaal wordt in het plan voorzien in 117 parkeerplaatsen. Dit zijn 8 parkeerplaatsen meer dan in de hierboven weergegeven tabel minimaal benodigd is. Er wordt dan ook voldaan aan de gestelde eisen met betrekking tot parkeren. In het geval van (zuiver theoretisch) maximaal 16 alsnog te splitsen suites is de parkeerbalans in evenwicht.

## 6. CONCLUSIE

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd:

1. De drempelwaarde van onderdeel D, categorie 10c wordt in de 4 genoemde gevallen niet overschreden.
2. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die een m.e.r. – procedure wenselijk of noodzakelijk maken.

Ik verzoek u binnen de door de wet gestelde termijn een beoordelingsbesluit te nemen.



---

**Van:** Sylvia Haan, den  
**Verzonden:** woensdag 13 december 2017 17:53  
**Aan:** Postkamer Gemeente Veere  
**Onderwerp:** FW: aanmeldnotitie besluit MER Schelpweg  
**Bijlagen:** MER gemeente veere.pdf

Collega's,

Willen jullie dit op mijn naam inboeken?

Merci!

Met vriendelijke groet,

Sylvia den Haan  
Gemeente Veere  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Tel. 0118-555 334

---

**Van:** Peter Bommelje [mailto:pb@bommelje.nl]  
**Verzonden:** woensdag 13 december 2017 16:47  
**Aan:** Sylvia Haan, den <sm.den.haan@veere.nl>  
**Onderwerp:** aanmeldnotitie besluit MER Schelpweg

Hallo Sylvia,

In de bijlagen de aanmeldnotitie voor het besluit van de Milieueffectrapportage Schelpweg 8 te Domburg.

Met vriendelijke groet,

Peter Bommeljé



[www.bommelje.nl](http://www.bommelje.nl) | [pb@bommelje.nl](mailto:pb@bommelje.nl)  
tel +31 118 581684 | mob +31 6 53362802