

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw Vitaliteitshotel Schelpweg 8 Domburg



Colofon

Project:	Realisatie Vitaliteitshotel Schelpweg 8 Domburg
Opdrachtgever:	B's Onroerend Goed B.V. De heer P. Bommeljé
Contactpersoon opdrachtgever:	Huibrechtse & Koster Consultants De heer M.R.E. Huibrechtse
Documenttitel:	<i>Ruimtelijke onderbouwing Vitaliteitshotel Schelpweg 8 Domburg</i>
IMRO code:	NL.IMRO.0717.0100OVKpnggDbg-VG01
Datum:	24 februari 2018

Inhoudsopgave

<i>01 / Inleiding</i>	4
01.01 Aanleiding	4
01.02 Leeswijzer	4
<i>02 / Situering</i>	5
02.01 Bestaande situatie	5
02.02 Beoogde situatie	6
<i>03 / Ruimtelijk beleid</i>	8
03.01 Landelijk beleid	8
03.02 Provinciaal beleid	8
03.03 Gemeentelijk beleid	10
03.04 Belangenafweging/ Relatie met de omgeving	20
<i>04 / Aspecten Ruimte & Milieu</i>	22
04.01 Wegverkeerslawaaï	22
04.02 Milieuhinder	22
04.03 Bodem	23
04.04 Archeologie en cultuurhistorie	23
04.05 Duurzaamheid	25
04.06 Water	26
04.07 Flora en Fauna	28
04.08 Externe veiligheid	29
04.09 Luchtkwaliteit	30
04.10 Verkeer	31
04.11 Parkeren	33
04.12 Bezoning	33
<i>05 / Uitvoerbaarheid</i>	34
<i>06 / Motivering</i>	35

Bijlagen

01 | Inleiding

01.01 | Aanleiding

B 's Onroerend Goed BV is voornemens in uitbreiding op het Apparthotel (zelfde eigenaar) een vitaliteitshotel te realiseren op de locatie Schelpweg 8 te Domburg. Het betreft het perceel van een voormalige KPN telefooncentrale aangevuld met percelen aan de Beatrixstraat en Weverijstraat. Het perceel ligt tegenover het Apparthotel.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Domburg', vastgesteld door de gemeenteraad van Veere op 15 december 2011. De gronden zijn grotendeels bestemd als Bedrijf (B) en deels als Wonen (W). Realisatie van een hotelcomplex op deze locatie is conform het vigerende bestemmingsplan, zowel voor wat betreft het gebruik als ten aanzien van het bouwen, niet zondermeer mogelijk.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1 lid 1 bepaald dat het niet is toegestaan een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt vervolgens dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, zoals in het onderhavige geval, deze aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c, ofwel als een verzoek om een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan vervolgens worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, in dit geval de eerste fase van het traject om tot de beoogde ontwikkeling van het vitaliteitshotel te komen.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente Veere is in beginsel bereid mee te werken aan deze ontwikkeling mits wordt voldaan aan de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, de realisatie voor de gemeente als financieel-economisch uitvoerbaar in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt en mits sprake is van een innovatieve ontwikkeling zowel qua functie als qua vormgeving.

01.02 | Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat de huidige en beoogde situatie (ontwerp).

Hoofdstuk 3 omvat een overzicht van het relevante beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijke en milieukundige aspecten.

Hoofdstuk 5 omvat de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 6 gaat in op de motivering.

Ontwerptekeningen, relevante notities en de resultaten van deelonderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

02 | Situering

02.01 | Bestaande situatie

Domburg is een mondaine badplaats. Met een historie als kuuroord en de aantrekkingskracht op kunstenaars heeft het een speciale status aan de Noordzeekust. In het huidige Domburg is deze rijke historie nog terug te zien in enkele monumentale gebouwen in de badplaats en bijzondere buitenplaatsen in de bossen rondom de badplaats.

Direct aan het compacte centrum grenzen meerdere vakantieparken die de uitstraling als badplaats vergroten. In het centrum is veel horeca en detailhandel aanwezig die, zeker in de zomermaanden, zorgen voor een bruisende kern. Behalve badplaats is Domburg ook een woonkern met enkele belangrijke regionale voorzieningen, waaronder het gemeentehuis van de Gemeente Veere. Momenteel telt Domburg ongeveer 1500 inwoners.

De ontwikkellocatie in Domburg wordt omsloten door de Beatrixstraat, Weverijstraat, Schelpweg en de Van Voorthuysenstraat. Het betreft het perceel van een voormalige KPN telefooncentrale, aangevuld met percelen aan de Beatrixstraat en de Weverijstraat.



Figuur 1 | ligging plangebied in Domburg



Figuur 2 | voormalige KPN centrale



Figuur 3 | plangebied nu

De Schelpweg maakt als doorgaande weg onderdeel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur en is één van de stedenbouwkundige dragers van Domburg.

De voormalige analoge KPN telefooncentrale is sinds 1 januari 2011 vervangen door een kleine, ook in de nieuwe situatie te handhaven, digitale telefooncentrale in het gebouw. De rest van het gebouw staat inmiddels 5 jaar leeg.

02.02 | Beoogde situatie

B's Onroerend Goed BV is voornemens een vitaliteitshotel te realiseren op de planlocatie. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van 33 hotelsuites van ongeveer 100 m² en 6 minisuites van ongeveer 35-65 m². Een deel van de suites, die te karakteriseren zijn als luxe hotelkamers zonder dat sprake is van een zelfstandig verblijfsobject, zal worden gesplitst in twee of drie hotelkamers of minisuites. Bij de aanvraag omgevingsvergunning fase 2, de omgevingsvergunning voor onder meer de activiteiten bouwen, brandveilig gebruik, milieumelding etc. zal dit worden aangegeven. 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. De hotelsuites kennen een hoge kwaliteit en worden in eigen beheer geëxploiteerd en/of verkocht. Hiermee is ruim 5.200 m² bvo (excl. parkeren) van het gebouw gemoeid. De entree/horeca/wellness omvat 1.140 m², nader onder te verdelen.



Figuur 4 | impressie van de ontwikkeling (begane grond) en IMRO gebiedskaart

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 m²;
- horeca (restaurant, keuken, themaruimten) met een oppervlakte van circa 400 m²;
- wellnessvoorziening van circa 600 m².

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. Deze voorzieningen dragen tevens bij aan de transformatie en kwaliteitsverbetering van het tegenoverliggende Apparthotel (zelfde eigenaar en boekingssysteem). Dit zal zich aan de zijde van het park bevinden en dus niet gesitueerd zijn aan de Weverijstraat en Beatrixstraat.

De reeds aanwezige digitale telefooncentrale van de KPN (25 m²) zal worden gehandhaafd.



Figuur 5| Impressie gevelaanzichten

Het plan wordt gerealiseerd op de percelen met de volgende kadastrale nummers (bijlage 2): Gemeente Veere, kaart Domburg sectie F nummer 36 (ged.), 45 (ged.), 49 (ged.), 515, 1749, 1750, 1751, 1754 (ged.), 2323 en 2324.

Al deze percelen zijn eigendom van B's Holding BV of B's Onroerend Goed BV (*B's Onroerend Goed BV* kvk Zuidwest-Nederland nr. 22052358, *rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder B's Holding BV* kvk Zuidwest-Nederland nr. 22052356, *rechtsgeldig vertegenwoordigd door zelfstandig bevoegde bestuurder P.A. Bommeljé, initiatiefnemer*) of hierover is met de eigenaar een contract gesloten (Weverijstraat 13). danwel sluitende afspraken gemaakt over grondverkoop/ruil (Weverijstraat 9).

Met de eigenaren van drie garageboxen is (nog) geen overeenstemming over aankoop bereikt. Deze garageboxen zullen (voorlopig) worden gehandhaafd. Hier en daar zullen enkele ondergeschikte grenscorrecties met uitwisseling van grondeigendommen plaatsvinden met de gemeente Veere (percelen F36, F49, F1754, en F2323). De wel in eigendom verkregen garagebox/schuur (ook nr. 515) maakt onderdeel uit van het plangebied. In bijlage 2 zijn tekeningen van het ontwerp opgenomen.

03 | Ruimtelijk beleid

03.01 | Landelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 13 maart 2012, Rijksoverheid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Met deze visie streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit wil men vormgeven met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Alleen zo kan Nederland zich economisch blijven meten met andere landen. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Door de gemeente Veere is een stedenbouwkundige visie met ruimtelijke randvoorwaarden voor de projectlocatie opgesteld passend binnen de SVIR 3. Hieraan dient het bouwplan te voldoen. Op deze wijze is gewaarborgd dat wordt gezorgd voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Voor het overige is de beoogde ontwikkeling dermate kleinschalig dat hiermee geen belangen op rijksniveau mee gemoeid zijn.

03.02 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, 28 september 2012, Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Dit plan is het provinciale beleidsplan voor ruimte, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer en Waterwet. Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen en het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en -agenda's.

Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland weer. Bovendien wordt weergegeven waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Belang wordt gehecht aan stimulering van de economische ontwikkeling. Daarnaast gaat aandacht uit naar kwaliteit en veiligheid. Dit geldt voor de woonomgeving, maar ook voor bodem, water, natuur en landschap.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie heeft de provincie Zeeland als doel een hoogwaardig recreatieproduct aan te bieden dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkeling. Op de recreatiekansenkaart zoals deze is opgenomen in het Omgevingsplan maakt Domburg onderdeel uit van de kustzone. Hierin vormt revitalisering, kwaliteitsverbetering en productinnovatie de belangrijkste opgaven voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf en differentiatie van het bestaande aanbod.

Ten aanzien van hotels worden mogelijkheden geboden voor de realisatie van nieuwe hotels in het luxere (3-, 4- en 5 sterren) segment. Voor wat betreft de mogelijke locaties geldt daarbij de volgende prioriteitsvolgorde:

- realisatie in samenhang met andere initiatieven in de op de recreatiekansenkaart weergegeven hotspots;

- realisatie op regionale ontwikkelingslocaties en/of in het (overig) stedelijk gebied (verbreding bestaand product);
- realisatie in samenhang met landschapsversterking in een landgoedachtige setting.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met het geformuleerde provinciale beleid. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de revitalisering van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de transformatie van een bestaand bedrijf (het tegenoverliggende Apparthotel van dezelfde eigenaar), enerzijds door het aanbieden van nieuw hoogwaardig verblijfsrecreatief aanbod in het Vitaliteitshotel en anderzijds door het aanbieden van aanvullende voorzieningen van hogere kwaliteit voor hotelgasten in het Apparthotel.

Het betreft een 4-sterren hotel. Er is sprake van de sloop en herbestemming van een in de toeristische kern Domburg gelegen leegstaande bedrijfslocatie.

Kadernota herziening Omgevingsplan 2012-2018 'Ruimte voor verbetering'

Het voornoemde Omgevingsplan 2012-2018 is nu drie jaar onderweg en de provincie Zeeland heeft behoefte aan bijsturing, verduidelijking of uitwerking. Vanaf 15 juli tot 8 september heeft deze Kadernota ter visie gelegen. Begin 2016 zal het geactualiseerde Omgevingsplan worden vastgesteld. De gemeente Veere heeft vooruitlopend op de vaststelling de beleidswijzigingen van de Kadernota getoetst aan de huidige planvorming. Dit spitst zich toe op de voorgestelde beleidswijzigingen in Hoofdstuk 4.4 (Verblijfsrecreatie). De provincie is voornemens het ruimtelijk instrumentarium meer te benutten om te voorkomen dat nieuwe recreatiebestemmingen worden gerealiseerd zonder centrale bedrijfsmatige exploitatie. Dit om te voorkomen dat recreatiewoningen permanent worden bewoond. Een en ander zal worden geregeld door aanpassing van de Verordening Provincie Zeeland (VRPZ).

Conclusie

Het onderhavige plan (hotel) kent een centrale bedrijfsmatige exploitatie (dezelfde verhuurorganisatie als het Apparthotel) en past dus al in de door de provincie voorgenomen aanscherping van beleid.

Rapport Vitaliteit verblijfsrecreatie Zeeland, 30 juni 2015, ZKA Waalwijk

De Provincie Zeeland heeft in haar Economische Agenda 2013-201 de vrijetijdssector als één van de speerpuntsectoren benoemd. Deze stuwende sector zorgt in Zeeland voor veel werkgelegenheid. Het beleid van de Provincie is erop gericht dat de concurrentiepositie van Zeeland als toeristische bestemming wordt versterkt en dat het bestedingsniveau en de werkgelegenheid van het toerisme groeit. Tevens zet de provincie in op structuurversterking en innovatie van de sector. De gast is in de toekomst het uitgangspunt bij alle vrijetijdsbeleid van de provincie.

Het in opdracht van de provincie Zeeland verrichtte onderzoek analyseert de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Zeeland. Vervolgens stellen de onderzoekers een diagnose en komen met aanbevelingen. Het rapport richt zich vooral op kampeerterreinen, bungalowterreinen en binnenwaterrecreatie. Zij onderkent een terugloop van kamperen in het algemeen (verouderde voorzieningen, minder kampeergeneigdheid) en een verschuiving en groei in verblijfsrecreatie naar betere, modernere voorzieningen. Zij bepleit voor alles differentiatie in het aanbod en kwaliteitsverbetering over het hele spectrum van verblijfsrecreatie.

Conclusie

De ontwikkeling van het vitaliteitshotel speelt in op de toekomst, het is innovatief (gericht op vitaliteit, gezondheid en wellness) en versterkt de kwaliteit en differentiatie in het aanbod. Het sluit aan op de aanbevelingen in het onderzoeksrapport.

03.03 | Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025, 13 september 2012, Gemeente Veere

De raad van de gemeente Veere heeft op 13 september 2012 de structuurvisie “gemeente Veere 2025” vastgesteld. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie. Andere belangrijke kaders voor de ontwikkeling voor de verblijfsrecreatieve sector zijn integrale structuurversterking, duurzaamheid, nichemarkten en jaarrondexploitatie (Vier seizoenen kust). In de structuurvisie staat Domburg beschreven als badplaats met bijzondere allure, uitstraling en internationale faam. Met de Badstatus blijft Domburg bepalend voor het toeristisch gezicht van de gemeente Veere. Commerciële, toeristische en dienstverlenende voorzieningen zijn rijkelijk aanwezig. Domburg speelt actief in op enkele toekomstige toeristische ontwikkelingen, zoals wellness, gezondheid en ontspanning.

Toeristen geven jaarlijks veel geld uit in Zeeland en toerisme is daarmee een belangrijke bron van inkomsten en werkgelegenheid. Gemeenten en ondernemers willen accommodaties die aansluiten bij de veranderende wens van de moderne toerist. Ook de gemeente Veere biedt dus ruimte voor ontwikkelingen in de toeristische sector, waaronder dus ook onderhavig hotel is te scharen. Wel moeten nieuwe ontwikkelingen passen bij de gemeentelijke ambities. Het indelen van de ruimte doen we voor de lange termijn, het is dan ook de taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat die ruimtelijke indeling ook in de toekomst past. Op deze locatie bevindt zich in hoofdzaak in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing. De vestiging van een nieuw bedrijf, met mogelijk nieuwe bebouwing, binnen de kern Domburg is niet de meest gewenste ontwikkeling. Hiervoor zijn immers terreinen als Oosterloo ontwikkeld. Domburg is immers bij uitstek een toeristische kern. Herontwikkeling in de vorm van een toeristische verblijfsaccommodatie is passend binnen de kaders van duurzaam ruimtegebruik. Hierbij bestaat een zeker evenwicht tussen alle betrokken (zoals economische, sociale, ecologische en toeristische) belangen. Door binnen de kaders van het bestaand bebouwd gebied te bouwen, kan waardevol landschap elders worden gespaard. De ruimte hiervoor is beperkt, en Veere of Domburg zijn hierop geen uitzondering.

Naast een zorgvuldig ruimtegebruik is ook sprake van kwaliteitsverbetering door bestaande, gedateerde bedrijfsbebouwing te vervangen door moderne, hoogwaardige architectuur en een bouwwijze die voldoet aan de geldende eisen op het gebied van isolatie etc. Ook biedt een hotel als het onderhavige, door de voorzieningen die ermee samenhangen, ook buiten het zomer- en strandseizoen voldoende vertier, waardoor de zo gewenste jaarrond exploitatie wordt bevorderd. Door de bouwwijze op een duurzame manier vorm te geven kan aan het vorenstaande nog meer inhoud worden gegeven.

Conclusie

Door de gemeente Veere is een stedenbouwkundige visie met ruimtelijke randvoorwaarden voor de projectlocatie (“Herontwikkeling locatie KPN-gebouw Domburg, november 2011”) opgesteld, die na het doorlopen van een zienswijzenprocedure op 31 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze randvoorwaarden zijn opgesteld met in achtneming van het gemeentelijk beleid, maar daarnaast dient het bouwplan ook zelfstandig getoetst te worden op overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de gemeente. De herontwikkeling van deze bedrijfslocatie ten behoeve van een bijzondere hotelontwikkeling in het hogere segment, draagt bij aan de in de Structuurvisie vastgelegde uitgangspunten ten aanzien van de gewenste kwaliteitsverbetering en duurzaam ruimtegebruik.

In dit licht wordt ook een procedureel aspect van de omgevingsvergunning nader toegelicht. Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de eerste categorie van door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. Deze categorie omvat de aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, een masterplan, een gebiedsvisie, een projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld

door de gemeenteraad. Het uitgangspunt hierbij is dat het college gehouden is aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en dat ook het ingediende plan hieraan voldoet. Hiervan is in onderhavige geval sprake.

Toeristisch beleidsplan Veere (2006)

In het toeristisch beleidsplan Veere spreekt de gemeente de navolgende ambitie uit:

"de gemeente Veere profileert zich als een bijzondere en buitengewoon aantrekkelijke toeristische gemeente met een geheel eigen identiteit, die de ambitie heeft de karaktervolle elementen naar de toekomst uit te breiden. De gemeente staat bovendien borg voor een gastvrije ontvangst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving die geheel past bij een kustgemeente. Er is plaats voor creatieve ondernemers die samen met een voortvarende gemeente het toeristisch product Veere maken."

De doelstellingen die bij deze ambitie worden gesteld zijn:

- Duurzame ontwikkeling en evenwichtige groei van het toeristisch product Veere
- Een versterking van de economische positie van toerisme
- Het realiseren van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte
- Het stimuleren en realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector.

Conclusie:

De ontwikkeling past goed binnen het Toeristisch beleidsplan Veere. Het versterkt de economische positie en realiseert een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en de verblijfsrecreatieve sector.

Bad Domburg: Zeeuwse wellness en vitaliteit met internationale allure, augustus 2011, Gemeente Veere en NV Economische Impuls.

Het project "Badstatus Domburg" heeft als doelstelling om Domburg een krachtige impuls te geven en op de kaart te zetten als een gekwalificeerde vitaliteit- en wellnessdestinatie door het verkrijgen van erkenning en het behalen van de badstatus. Domburg kan uitgroeien van een klassiek badverblijf naar een eigentijdse oase aan zee waar vitaliteit, wellness en gezondheid hoogwaardig en professioneel aangeboden worden. Achterliggend doel is het ontwikkelen van een eigentijdse en hoogwaardige vorm van toerisme dat een nieuwe bestedingsimpuls geeft via nieuwe doelgroepen en jaarrond toerisme. Ten aanzien van wellness wordt gesteld dat het op ontspannen en aangename wijze inspelen op lichaamscultuur en het werken aan preventie aandachtspunten zijn voor een groeiende groep bezoekers, nationaal alsook internationaal.

Om de badstatus te kunnen behalen dient aan tien criteria te worden voldaan, vastgesteld door de European Spa Association (ESPA) en de Deutsche Heilbäder Verband. Deze 10 criteria zijn:

- 01: Gebruik van natuurlijke middelen van het landschap, de cultuur en het klimaat;
- 02: Toepassing met plaatsgebonden "Heilmittel";
- 03: Ligging in een aantrekkelijke natuurlijke omgeving;
- 04: Medische en therapeutische benadering;
- 05: Infrastructuur aangepast als vitaliteits- en gezondheidscentra;
- 06: Beproefde concepten van de badcultuur zoals Kneipp, Felke, Thalasso, zeebaden;
- 07: Hoge kwaliteit van diensten en service;
- 08: De locatie staat symbool voor een positief leven, zinnelijkheid en genot, levensvreugde en lifestyle;
- 09: Programma's en behandelingen afgestemd op het individu;
- 10: De mogelijkheid voor sociale contacten en ontspannende activiteiten.

De European Spa Association (Espa) heeft Domburg het kwaliteitskeurmerk in maart 2014 verleend.

Conclusie

De realisatie van het hotelcomplex draagt bij aan het behalen van enkele criteria door actief in te zetten op gezondheid, wellness en vitaliteit. Realisatie van het hotelcomplex draagt derhalve positief bij aan het project "Badstatus Domburg". Door het hotel te combineren met genoemde wellnessvoorzieningen wordt aangesloten bij de doelstelling van dit project.

Het DNA van Domburg, juni 2013, Welstandscommissie gemeente Veere

Aan welke ruimtelijke componenten heeft Domburg de titel "Badplaats met allure" te danken? Hoe deze elementen zich hebben ontwikkeld en de vraag hoe de badplaats zichzelf moet doorontwikkelen staat centraal in "Het DNA van Domburg".

Allereerst wordt Domburg 'ontleed' in de meest essentiële elementen die gezamenlijk de hoofdstructuur vormen. Het betreft de villa's, de hotels, de bungalows, het paviljoen en de watertoren in het landschap, samengebracht tegen de dorpskern aan, die als ruimtelijke eenheid afgebakend herkenbaar is. De locatie voor het hotelcomplex is gelegen in de dorpskern. Kenmerkend voor de dorpskern is de opbouw uit weefsel, bouwmassa's die onderdeel zijn en willen zijn van een groter geheel. Er is samenhang in omvang, stijl, materiaal en kleur.

In het (nabije) verleden zijn er in de dorpskern gebouwen gerealiseerd die qua hoogte, massa en/of stijl niet in het weefsel passen. Verdere vermenging van dergelijke bebouwing in het weefsel moet worden vermeden. Bouwplannen in de kern van het dorp zoeken aansluiting bij de maat en de stijl van het bestaande dorpsweefsel. Dat daarbij kan en moet worden gezocht naar vernieuwing en modernisering van dit weefsel is duidelijk.

Conclusie

De vorm van het hotelcomplex is qua hoogte afgestemd op de bebouwing in de omliggende straten en directe omgeving. De massa van het gebouw wordt "gebroken" door deze van een uitstraling te voorzien met meerdere gevels (het lijkt als het ware een complex van meerdere gebouwen, gezien vanuit de woonstraatjes). Hiermee wordt op een eigentijdse wijze aansluiting gevonden bij het dorpsweefsel, het DNA van Domburg.

Visie Domburg, 28 maart 2015, Gemeente Veere

Domburg is gericht en ingesteld op het (internationale) toerisme. Het belang en de potentie van Domburg om zich als wellness- en vitaliteitsbestemming te onderscheiden wordt internationaal onderkend. In Domburg spelen grote ontwikkelingen: het Singelgebied, de Golfbaan en de Badstatus. Het is van belang om de samenhang tussen al deze ontwikkelingen te vatten, zodat ontwikkelingen aan elkaar kunnen worden verbonden. De belangrijkste doelen van de visie op Domburg zijn:

1. in beeld brengen van de verbindingen/overlap tussen geplande projecten zoals het Singelgebied, de Golfbaan, de Badstatus en diverse ondernemersinitiatieven.
2. fungeren als breed en herkenbaar referentiekader voor toekomstig beleid, passend bij het DNA van Domburg.

In de Visie wordt ingegaan op waargenomen toeristische trends.

"Ontgroening en vergrijzing zijn ook van belang voor het toerisme. Het belang van ouderen in de toeristische sector is sterk toegenomen en zal in de toekomst alleen maar verder toenemen. Actieve ouderen worden een steeds belangrijkere doelgroep. Ouderen beschikken veelal over tijd en geld en hebben frequenter, maar veelal kortere vakanties. Voor Domburg is dit een belangrijke doelgroep die ook eigen eisen stelt aan het toeristisch product.

Bij toerisme in het algemeen en ouderen in het bijzonder worden thema's als gezondheid en vitaliteit, gezond-goed leven, kleinschaligheid, actief zijn in de natuur steeds belangrijker. Daarmee worden dit type kernen, die met specifieke kwaliteiten op deze thema's kunnen inspelen, steeds aantrekkelijker.

De totaalbeleving (concept-life-style) wordt steeds belangrijker. Deze totaalbeleving kan zijn gekoppeld aan een thema zoals gezondheid – natuur – cultuur e.d. Belangrijke aspecten hierbij zijn authentiek en streekeigen. Het gaat om echte waarden die vanuit een gebied komen en niet kunstmatig zijn ingebracht vanwege toerisme. Dit zijn waarden die in Domburg aanwezig zijn en waar Domburg sterk in is.

Deze trends zijn voor ouderen van belang en ook in toenemende mate voor gezinnen met kinderen. Dit zijn de twee groepen die belangrijk zijn voor het toerisme in Domburg. De vakantie van 3 generaties (grootouders, ouders, (klein-) kinderen) neemt in belang toe"

Alle partijen onderschrijven de gezamenlijke ambitie die voor Domburg is geformuleerd:

Domburg: een heilzame woonplaats en badplaats met allure!

Deze ambitie is gebaseerd op de analyses, de workshops en het debat van Domburg.

- aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- de maximale goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd op 4, respectievelijk 9, meter voor de woningen en 3, respectievelijk 7, meter voor de bijgebouwen en garages; de oppervlakte van de bijgebouwen mag ten hoogste 60m² bedragen.

Een klein deel van de ontwikkeling heeft, mede als gevolg van de grondruil, de bestemming Groen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groen, water, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voet- en fietspaden.

Bestemmingen Waarde - Archeologie - 1 en Waarde – Archeologie – 3, zijn, naast de hiervoor genoemde bestemmingen eveneens van toepassing. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Afhankelijk van de betreffende waarde gelden er regels voor het bouwen en slopen. Het geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de dubbelbestemmingen niet de uitvoering van het plan in de weg staan. Voor het slopen van de bestaande bebouwing is een omgevingsvergunning benodigd.

Realisatie van een hotelcomplex met de daarbij behorende voorzieningen zoals terrassen en de infiltratiebakken voor de wateropvang, is, gelet op het vorenstaande, dan ook niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van de genoemde bestemmingen. De overschrijdingen worden, onder meer, gevormd door de volgende onderdelen:

- de bestemmingen Bedrijf, Wonen en Groen laten het gebruik als hotel niet toe;
- het bouwplan overschrijdt de voor Bedrijf en Wonen aangewezen bouwvlakken, waarbij met name aan de Beatrixstraat een aanzienlijke afwijking met de bestemmingsplanmatige situatie ontstaat, nu daar in het geheel geen hoofdgebouwen zijn toegelaten;
- de bestemming Groen laat in het geheel geen bebouwing met deze functies toe;
- de toegelaten goot- en bouwhoogtes worden overschreden.

Conclusie

Realisatie van een hotelcomplex kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet zondermeer plaatsvinden. Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, aanhef en onder 3 van de Wabo is noodzakelijk.

Herontwikkeling locatie KPN-gebouw Domburg, stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden. 2012, Gemeente Veere

In november 2011 zijn door Stegenga, Werkplaats voor stedenbouw, een stedenbouwkundige visie en bijbehorende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de locatie Schelpweg 8. Deze ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben, na voorafgaande publicatie, van 8 december 2011 tot en met 4 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. In de periode van ter inzagelegging was het mogelijk om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie bij de gemeenteraad in te dienen, zodat het maatschappelijk draagvlak voor de beoogde ontwikkeling onderzocht kon worden. Diverse omwonenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een reactie in te dienen. Deze zijn gebundeld, samengevat en van overwegingen voorzien in een inspraakrapport. Dit inspraakrapport maakte deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van de randvoorwaarden van 31 mei 2012.

Uit het stedenbouwkundig onderzoek en de inventarisatie is gebleken dat de herontwikkeling van de locatie vraagt om een aandachtige, subtiele en verfijnde benadering. Hoogteverschillen in het terrein, aanwezige waardevolle (cultuurhistorische) elementen, een ambitieus programma en een maatschappelijk gevoelige context staan niet toe dat het ontwerp- en ontwikkelproces deze kenmerken veronachtzaamt. Om die reden zijn 25 randvoorwaarden opgesteld (nr. 21 komt per abuis twee keer voor).

De randvoorwaarden passen binnen de visie neergelegd in de Structuurvisie 2012. Het betreft hier een concrete uitwerking van die visie.

In hoofdlijnen komen de vastgestelde randvoorwaarden neer op:

- Visie en ambitie: het hotelcomplex moet een meerwaarde hebben voor Domburg en bijdragen aan behoud en versterken van de identiteit van Domburg als badplaats. De meerwaarde moet ook worden doorvertaald in versterking van de bestaande groenvoorziening aan de Van Voorthuysenstraat;
- Locatie en context: Het gebouw dient gericht te zijn op de Schelpweg. Als onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur van Domburg dient de hoofdentree zich aan de Schelpweg te bevinden. Waar het gebouw aan andere straten grenst dient het gebouw op te gaan in en aan te sluiten op de omgeving;
- Ruimtelijke organisatie: aan de zijde van het groengebied worden de beoogde voorzieningen voor wellness, restaurant en fitness op begane grond uitgevoerd. Aan de zijde van Schelpweg wordt de entree/foyer vormgegeven, hier zal ook ruimte zijn om de parkeergarage te bereiken alsmede een voorterrein om in- en uit te kunnen stappen;
- Duurzaamheid: dit zal duidelijk moeten worden uit de energiehuishouding, het waterverbruik, materiaalgebruik e.d.;
- Parkeren: geheel op eigen locatie op te lossen, inclusief de 20 vervallen parkeerplaatsen op het eigen terrein langs de Beatrixstraat. De vijf aanwezige openbare parkeerplaatsen blijven voor de omgeving behouden;
- Bouwmassa: Schelpweg maximaal 12 meter bouwhoogte, parkzijde maximaal 10 meter, Beatrixstraat maximaal 10 meter. Op de hoek Beatrixstraat/park kan een accent van maximaal 12 meter worden gerealiseerd;
- Beeld: de functie van het complex moet afleesbaar zijn aan de architectuur. Gezocht moet worden naar versterking van het 'Domburgs DNA';
- Park: het opwaarderen van het groengebied wordt onderdeel van het plan, het groengebied blijft openbaar.

In deze toelichting wordt omwille van de helderheid de systematiek aangehouden van het in opdracht van de gemeente opgestelde rapport 'Herontwikkeling van de locatie van het voormalige KPN-gebouw te Domburg', dat 31 mei 2012 formeel is vastgesteld.

Randvoorwaarden 1 t/m 8 (Visie en ambitie, Locatie en context, Ruimtelijke organisatie):

Er is gekozen voor een zeer eigentijds en innovatief ontwerp van het hotel in het hogere segment, waarbij met bouwmassa, materiaal, stijl en kleur wordt aangesloten bij het reeds bestaande dorpsweefsel. De entree is gesitueerd aan de Schelpweg. De zijden van het complex aan Beatrixstraat en Weverijstraat hebben de uitstraling van meerdere kleinere gebouwen en sluiten zo goed aan op de bestaande bebouwing. Het complex heeft een bepalende gevel richting het park. Herinrichting van het park biedt de mogelijkheid om hier een meer representatieve plek van te maken, die niet zoals nu eenzijdig op de Schelpweg is georiënteerd.

Om aansluiting te vinden met de genoemde visie en ambitie en de wensen ten aanzien van ruimtelijke interactie met de omgeving heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. Het uiteindelijke ontwerp voldoet aan de algemene randvoorwaarden 1 t/m 8. Het plan voorziet in een ondergrondse stallingsgarage in 2 lagen met in totaal 117 parkeerplaatsen. Hierop wordt later nader ingegaan.

Randvoorwaarde 9 (Duurzaamheid):

Het schetsontwerp voldoet in zijn fysieke opzet aan de eisen van duurzaamheid, zoals gesteld in deze randvoorwaarde. Daarbij is het de intentie het installatietechnisch ontwerp zodanig op te zetten dat restwarmte wordt ingezet voor de verwarming van de kamers en algemene ruimten. Daarnaast zal worden onderzocht in hoeverre de vanuit de openbare ruimte niet-zichtbare dakvlakken kunnen worden ingezet voor de opwekking van energie ten behoeve van de klimaatinstallatie (zonnepanelen). Verder zijn de gevels integraal voorzien van zonwering in de vorm van schuivende dan wel draaiende louvreliken. De geëiste extra hoge verdiepingshoogte op de begane grond wordt gerealiseerd.

In het ontwerp zal worden gestreefd naar het duurzaamheidsniveau behorende bij BREEAM-NL Excellent (vier sterren). In de exploitatie wordt gestreefd naar het duurzaamheidsniveau van Greenkey-Goud (Greenkey is een bekend internationaal keurmerk voor duurzame bedrijven in de recreatie- en vrijetijdsbranche).

Ook aan de doelstelling van stedenbouwkundige duurzaamheid (gebruikswaarde, toekomstwaarde, belevingswaarde, flexibiliteit) wordt ruimschoots voldaan (zie ook H 4.5).

Randvoorwaarde 10 en 11 (Parkeren):

Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost door middel van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage met 117 parkeerplaatsen. De garage wordt geheel verdiept aangelegd. De ontsluiting van de garage geschiedt vanaf de Schelpweg. De gevraagde parkeerbalans is weergegeven in Hoofdstuk 4.11.

Onderzoek naar de graven in het plantsoen heeft de kennis opgeleverd dat het solitaire graf dat aan het bouwperceel grenst (grafsteen Jan van Sluijs, 1897) als zodanig niet meer bestaat. Door de fluctuerende grondwaterstand zijn de kist en stoffelijke resten na 119 jaar volledig verdwenen. Het graf wordt ongemoeid gelaten. De grafsteen zal uit voorzorg tijdelijk worden opgeslagen en daarna herplaatst.

Randvoorwaarde 12 (Villa):

Uit inmeting van het terrein (De Voogd Grijpskerke BV, 30-10-2012) blijkt de maaiveldhoogte bij de Beatrixstraat ongeveer 1,5 meter hoger te zijn dan aan de Schelpweg. Het geconstateerde hoogteverschil wordt intern zodanig opgelost dat de begane grondvloer zowel aan de zijde van Schelpweg als aan de Beatrixstraat vrijwel op één niveau ligt met het aansluitende maaiveld. Het verschil wordt in de begane grondvloer op twee plaatsen overbrugd, waarbij moet worden aangetekend dat de verdiepingvloer op één niveau ligt. Het gevolg hiervan is dat de begane grond wisselende vrije hoogten kent, variërend van circa 2.80 meter (kamers) tot ruim 4.00 meter (wellness, restaurant, entree). Deze oplossing is niet mogelijk wanneer de villa (Schelpwegzijde) zou moeten worden gehandhaafd.

Na een gedegen afweging staan wij om functionele, constructieve en architectonische redenen afwijzend tegenover een eventuele handhaving van de villa.

Functionele afweging: de villa biedt intern niet de ruimte om aan de zijde van de Schelpweg de begane grondvloer op het bovenomschreven gewenste peil te leggen. Hierdoor kan niet aan randvoorwaarde 9 uit de Stedenbouwkundige visie worden voldaan, waarin (terecht) wordt gesteld dat duurzaamheid vooral in termen van gebruikswaarden, toekomstwaarden en belevingswaarden besloten ligt. Dit stelt eisen aan de flexibiliteit van de gebruiksmogelijkheden van het complex, hetgeen zich vertaalt in de eis dat een extra grote verdiepingshoogte (3.50 tot 4.00 meter) moet worden gerealiseerd. Vanuit het PvE wordt een vrije hoogte van 4.00 meter verlangd en dat is 60 centimeter meer dan het bestaande pand op de begane grond laat zien. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat het huidige pand door de specifieke functie waarvoor het in 1925 is gebouwd zelf niet voldoet aan de factoren die bijdragen aan duurzaamheid. De afstand tussen begane grondvloer en verdiepingvloer is te klein om een goed functionerende, flexibel in te delen begane grondlaag te realiseren. Daarnaast is het bestaande pand maar beperkt onderkelderd en ook niet diep genoeg aangelegd voor de benodigde ondergrondse stallinggarage.

Constructieve afweging: de maatvoering in lengte, breedte en hoogte schiet tekort om hoofdingang, receptie, hotellobby en bijbehorende voorzieningen onder te brengen. Gezien de omstandigheden dat de binnenmuren de in het werk gestorte verdiepingvloer dragen zouden de noodzakelijke aanpassingen een forse investering vragen zonder dat daarmee de vanuit het programma en de situering aan de Schelpweg gevraagde allure kan worden bereikt. In het plan wordt dan ook alleen de technische ruimte van de KPN gehandhaafd.

Architectonische afweging: zoals hierboven gesteld is de maatvoering van de villa zowel in plattegrond als opstanden ontoereikend voor een adequaat functionerend entreegebouw van een hotel dat conform randvoorwaarde 2 uit de Stedenbouwkundige visie in programmatische zin een waarde moet toevoegen aan het bestaande (hotel)aanbod van Domburg. Volgens deze visie is meer van hetzelfde niet gewenst en dient het hotel en de bijbehorende voorzieningen zich in het hogere segment te profileren. Gezien deze overweging en randvoorwaarde 6 waarin wordt gesteld dat het representatieve hoofdgebouw met de hoofdingang, receptie, hotellobby en bijbehorende voorzieningen aan de Schelpweg moet worden geplaatst bestaat er een te groot spanningsveld met de wens het bestaande KPN-gebouw te handhaven.

Cultuurhistorische overwegingen: De villa bezit geen beschermde status. Het pand is in 1925-26 gebouwd onder supervisie van de Rijksgebouwendienst, waar op dat moment G.C. Bremer (1880-1949) als rijksbouwmeester was aangesteld. Gezien de werkwijze van de Rijksgebouwendienst in die periode mag worden aangenomen dat G. C. Bremer in ieder geval zijdelings bij het plan betrokken is geweest; of hij het pand

daadwerkelijk zelf heeft ontworpen mag echter worden betwijfeld. Onderzoek in het Nationaal Archief, Koninklijke Bibliotheek en Nederlands Architectuurinstituut en raadpleging van de monografie over deze architect wijst uit dat het KPN-gebouw in Domburg niet aantoonbaar in verband kan worden gebracht met G.C. Bremer. Nog afgezien van het auteurschap is de architectonische expressie van het pand niet van dien aard dat een toekomstig functioneren van het entreegebouw als het representatieve hoofdgebouw van een hotel in het hogere segment verantwoord is. Het gesloten in zichzelf gekeerde karakter van de gevels staat hiermee immers op gespannen voet. Het bestaande KPN-gebouw kent weliswaar geen formele bescherming, maar vormt - ondanks zijn wat verscholen ligging - onderdeel van het Domburgs geheugen. Saillant aspect van het gebouw is het gegeven dat hier rond 1920 de eerste internationale telefoonverbindingen binnenkwamen. Dit aspect hoeft echter niet blijvend in fysieke vorm aanwezig te zijn, maar kan ook op kunstzinnige wijze worden vertaald in een blijvende herinnering in, aan of bij het nieuwe hotel. Dit zou ter plaatse van bovengenoemde technische ruimte kunnen, maar wellicht ook in het interieur een rol kunnen spelen. Aanvrager overweegt hiervoor een beeldend kunstenaar in te schakelen die iets heeft met techniek én met Walcheren.

Randvoorwaarde 13 en 14 (Bouwmassa Schelpweg en Beatrixstraat):

Het nieuwe entreegebouw staat in de rooilijn van het voormalige KPN-gebouw, waardoor aan de eisen ten aanzien van de maatvoering van het voorterrein, de ontsluiting van het bevoorradingsgebied en onaangestast laten van het plantsoen worden voldaan. Ten aanzien van het volume aan de zijde van de Schelpweg is het volgende op te merken: de kop van het gebouw wordt afgedekt door een in de randvoorwaarden genoemde kloeke kap die de maximale nokhoogte kent, te weten 12 meter. Het betreft hier twee overhoeks geplaatste geveltoppen met aansluitende nok.

Op het vlak van gevelbehandeling zijn het bouwdeel aan de Schelpweg en langs het plantsoen op begane grondniveau grotendeels voorzien van glasgevels die een relatie mogelijk maken tussen de gemeenschappelijke programmaonderdelen van het gebouw enerzijds en de buitenwereld anderzijds. Aan de Schelpweg wordt de glasgevel voorzien van zware kaders met gevlochten of gestanst staal waarin geabstraheerde verwijzingen naar de zee, Domburg en Walcheren zijn gedacht. Door een uitgekiende plaatsing van deze kaders staat het bouwdeel aan de Schelpweg in visuele zin op de grond. Het bouwdeel op de hoek van het plantsoen en de Beatrixstraat wordt over de volle hoogte in metselwerk uitgevoerd en markeert zodoende de overgang van de transparante gevel aan het plantsoen naar de meer traditionele gevelbehandeling aan de Beatrixstraat, waar aansluiting op de dorps perceelstructuur wordt gezocht. Het bouwvolume op de hoek van de Beatrixstraat en het plantsoen heeft een nokhoogte van 12,0 meter, waardoor deze hoek ruimtelijk wordt gemarkeerd, maar in hiërarchisch opzicht een ondergeschikte rol blijft spelen ten opzichte van het bouwdeel aan de Schelpweg. In het bouwvolume langs de Beatrixstraat zijn kleine verspringingen opgenomen, waardoor tussen de voorgevels en het openbare gebied een zone ontstaat die als uitloop dient voor de hotelkamers op de begane grond. De gevelopeningen op de begane grond kunnen door middel van verticale louvreliken worden afgesloten. Deze luiken kunnen ook 90 graden worden geopend om te worden vastgezet in het plaveisel, zodat een vanzelfsprekende scheiding ontstaat met de naastgelegen kamers. Met dit ontwerp wordt de gewenste kwalitatieve uitstraling en innovatie waargemaakt.

Randvoorwaarden 15, 16 en 17 (Bouwmassa parkzijde):

Het bouwdeel langs het plantsoen kent op de begane grond een glasgevel met penanten. Hierdoor wordt een zichtrelatie gewaarborgd tussen interieur en groene buitenwereld en staat het gebouw toch stevig op de grond. Met deze middelen wordt getracht het karakter van de glasgevels te verzachten, c.q. af te stemmen op de ligging ten opzichte van het omringende gebied en de activiteiten in het gebouw. De programmaonderdelen die privacy of afscherming behoeven worden dieper in het gebouw, meer richting zwembad en binnengevel ondergebracht. Zo wordt een balans bereikt tussen het aansluiten op de ruimtelijke context en het vormgeven van een bijzonder programma.

Voor de herontwikkeling langs de Weverijstraat zijn geen randvoorwaarden gesteld. In het plan is gekozen voor een opzet bestaande uit drie panden, die vanuit de vormkenmerken van de andere aanwezige bouwdelen zijn ontwikkeld. In gevelbeeld en door kleine verspringingen ten opzichte van elkaar wordt het individuele karakter van de panden, die allen een eigen voordeur hebben, versterkt. Een vierde pand geeft vorm aan de overgang naar de belending. De vormgeving van dit pand, dat ook een poort naar het achtergebied krijgt, is in zijn abstractie afwijkend en vormt daarmee een voeg naar de aanwezige straatwand. Eventuele peilverschillen

worden opgevangen in de begane grondvloer; de verdiepingvloer komt omwille van de functionaliteit op één niveau.

Randvoorwaarden 18, 19, 20 en 21 (Beeld):

In zijn massaopbouw en architectonische uitwerking wil het ontwerp reageren op het spanningsveld tussen de omvang van het gebouw en de 'opnamecapaciteit' van het dorpsweefsel. Hoewel enerzijds de wens bestaat het gebouw als een eenheid vorm te geven, is er anderzijds de ruimtelijke conditie die zijn mogelijkheden en beperkingen kent.

Deze opgave is benaderd door uit te gaan van een vormkarakteristiek die in de bestaande (woon)bebouwing in Domburg en op Walcheren veel voorkomt: een sober bouwvolume, bepaald door een dominant dak met wisselende goothoogten. Dit archetype getuigt van een ontspannen eenvoud en het is bijna alsof de vormgeving terloops is ontstaan.

Dit gegeven is in voorliggend schetsplan toegepast, maar dan uiteraard op de schaal van een flink gebouw met een semi-openbaar gebruik. Dit verklaart de vormgeving van het gebouw, dat één thema voor wat betreft gevels en daken laat zien. Daarnaast wil het gebouw inspelen op de verschillende ruimtelijke condities, zoals de zijde aan de primaire route in de vorm van de Schelpweg (waar ook de hoofdentree ligt), de parkzijde, de Beatrixstraat en de Weverijstraat met hun qua maat en schaal uiteenlopende bebouwing.

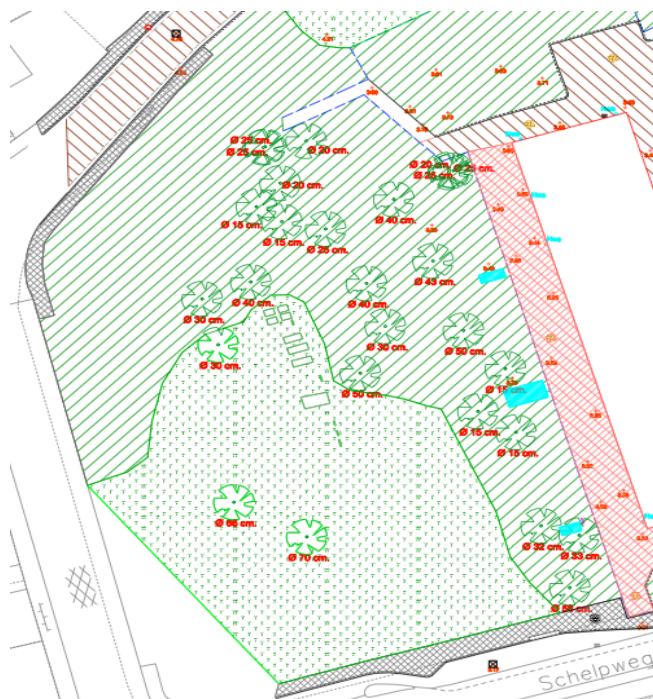
De daken van het gebouw zijn zó gedacht dat zij door verschillen in nokhoogte en nokrichting een levendig beeld bewerkstelligen, dat zich voegt in het dorpsse dakenlandschap dat Domburg vanaf het hoge duin bij de Van Voorthuysenstraat gezien zo dierbaar maakt. In zijn gevelbehandeling, onder meer in de vorm van vlechtwerk in de geveltoppen, louvreliken en 'kralenkettingen' voor de glasgevels, wil het ontwerp ook een eigentijdse brug slaan naar cultuur van Walcheren.

Randvoorwaarde 21a, 22, 23 en 24 (Park):

Het parkje/plantsoen is een voormalige begraafplaats, die gebruikt is tussen 1860 en 1899. In dat laatste jaar is een nieuwe begraafplaats aan de Babelweg in gebruik genomen. Van de grafstenen zijn er in het centrale deel van het park nog enkele over. Onderzoek heeft geleerd dat in het gebied direct grenzend aan de beoogde bouwlocatie de graven niet of nauwelijks meer bestaan. In het lager gelegen gebied (Schelpwegzijde) zijn de graven inclusief houten kisten en menselijke overblijfselen zelfs volledig verdwenen. In de hoger gelegen gedeelten zijn nog rudimentaire overblijfselen (hier en daar fragmenten van de houten bodemplaat en schaarse menselijke resten) terug te vinden. Deze graven en grafresten zullen niet worden aangetast, omdat de damwand op de perceelsgrens wordt geplaatst.

Met de ontwikkeling van de bouwlocatie zal ook het park worden opgewaardeerd. Met respect voor rust en de graven wordt een plan uitgewerkt. In totaal staan er nu 25 grote en kleine bomen in het parkje. De Beatrixstraatzijde en het grensvlak van park en KPN-perceel bestaan voornamelijk uit struweel en opschot met hier en daar een boom. De randen van het park zijn van bossages voorzien, de Schelpwegzijde bestaat uit gras.

Bij de opwaardering van het park wordt gestreefd naar verwijdering van ongewenste wildgroei. Uitgangspunt is een plantsoen met gras, omzoomd door bossages en, vooral centraal, een beperkt aantal forse bomen. Bij de herinrichting wordt gestreefd naar open groen, nieuwe doorzichten en looplijnen (randvoorwaarde 24). Aanplant van een aantal nieuwe – liefst wat forsere – bomen kan een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van dit plantsoen. Ten aanzien van de relatie tussen het gebouw, de aanwezige functies in het gebouw en het park is gekozen voor een optimale open structuur. Dit komt het gebouw en het park en de onderlinge relatie ten goede. De aan het gebouw grenzende bomen kunnen worden verwijderd.



Figuur 7 | Huidige situatie gemeentelijk park

Uit een kwaliteitsanalyse van de 11 onderzochte bomen 2 - 12 (boom 1 is al om gezondheidsredenen gekapt), gerelateerd aan de fysieke verschijning van het nieuwe vitaliteitshotel zijn de volgende conclusies getrokken.

Uit het bomenonderzoek (Boom Effect Analyse, bijlage 6) blijkt dat drie bomen met de planvorming niet kunnen worden gehandhaafd. Het gaat dan om de bomen genummerd 5, 6 en 7. Boom nummer 7 staat niet in het park. Zeven bomen (3, 4 en 8-12) staan dicht bij de geplande bebouwing en kunnen niet duurzaam behouden blijven. Boom nummer 2, een forse eik, kan ondanks de verminderde conditie wel duurzaam behouden blijven. Tijdens de bouw zijn voor dit behoud wel passende maatregelen nodig.



Figuur 8 | De bomen in het park

Conclusie

Het gemeentelijk plantsoen, de voormalige begraafplaats uit de periode 1860-1899, wordt niet aangetast. Er vinden enkele kleine grenscorrecties met grondruil plaats, die hiervoor geen gevolgen hebben.

In de visie op de herinrichting van het park wordt gestreefd naar open groen, nieuwe doorzichten en looplijnen (randvoorwaarde 24). Op grond hiervan kunnen enkele aan het gebouw grenzende bomen worden verwijderd. Uit de Boomeffectanalyse blijkt: De bomen 5-7 staan binnen de geplande bebouwing en kunnen niet behouden blijven. Zeven bomen (3, 4 en 8-12) staan te dichtbij de geplande bebouwing en kunnen ook om die reden niet duurzaam behouden blijven. Boom nummer 2, een forse eik, kan ondanks de verminderde conditie wel duurzaam behouden blijven. De bomen die voor het plan zullen wijken zijn geen beeldbepalende, of anderszins waardevolle bomen, zodat geen strijd ontstaat met de randvoorwaarden op dit onderdeel.

De economische waarde van de te kappen bomen kan worden ingezet bij de opwaardering van het park en zal daarom ook onderdeel uitmaken van de (aanvulling op de) met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst. In nauwe samenwerking tussen partijen en waar mogelijk in overleg met de omgeving zal deze opwaardering worden vormgegeven.

Huisvestingsverordening 2^e woningen 2015

De Huisvestingsverordening tweede woningen 2015 bevat het tweede woningen beleid van de gemeente Veere. Samengevat komt dit beleid er op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de dorpskernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Het plangebied is zonder meer in het werkingsgebied van de verordening gelegen, maar van een recreatief gebruik van de betrokken woningen aan de Weverijstraat is geen sprake. Ze worden immers gesloopt, waarna de gronden bij de ontwikkeling van het vitaliteitshotel worden betrokken.

Hoewel de gemeente de verordening in het leven heeft geroepen om met name recreatief gebruik van permanent te bewonen woningen tegen te gaan, heeft de wetgever verschillende vormen van onttrekking ondergebracht in artikel 21 van de Huisvestingswet. In dit artikel, waar dus ook de verordening op is gebaseerd, is onder meer bepaald dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken zonder vergunning daartoe van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Nu de woningen aan de Weverijstraat worden gesloopt en de nieuwbouw niet permanent wordt bewoond, is voor drie woningen een onttrekkingsvergunning nodig. Deze zal separaat worden aangevraagd.

03.04 | Belangenafweging/ Relatie met de omgeving

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de nabije woonomgeving. Zowel de toename aan bebouwing als het beoogde gebruik, heeft een zeker effect op de omgeving. Hoewel de gemeente deze heeft meegewogen bij de vaststelling van de randvoorwaarden, ligt het in de rede hier in de ruimtelijke onderbouwing nader aandacht aan te besteden. Uit de door de initiatiefnemer georganiseerde bewonersavonden op 28 mei 2015 en 2 september 2015, waarvan de verslagen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd, is gebleken dat het plan in de omgeving 'leeft' en emotie oproept. Dit vraagt om een zorgvuldige belangenafweging.

Overwegingen ten aanzien van de bouwmassa (mede in relatie tot het bestaande bouwvlak)

Met de stedenbouwkundige randvoorwaarden is met name aan de zijde van de Beatrixstraat een toename van de bouw mogelijkheden gecreëerd. In het vigerende bestemmingsplan Kom Domburg kennen de gronden met een aanduiding 'erf' slechts beperkte bouw mogelijkheden. Nu wordt een gebouw met een hotelfunctie mogelijk gemaakt met een maximale bouw hoogte van 10 meter, waarbij een beperkt hoogteaccent is toegestaan. Aan de overzijde van de straat bevinden zich woningen, die een maximale bouw hoogte van 11 meter hebben. Deze woningen worden geconfronteerd met een nieuwe bouw massa. Gelet op de hoogtebeperking van 10 meter en de breedte van de straat, circa 9 meter, wordt dit niet onaanvaardbaar geacht. Hierbij is overwogen dat het bouwplan ten aanzien van de erfgrens nog iets terugligt. Langs de Beatrixstraat, en in het verlengde hiervan de Herenstraat, is daarbij ook overwogen dat hier voor een groot deel sprake is van een gesloten gevelbeeld. De hoogte hiervan is beperkt tot 9 meter, maar de keuze voor een

verhoogde begane grondvloer in verband met de beoogde functies weegt in deze zwaarder. Vanwege het privacyaspect is gekozen voor inpandige loggia's met een hoge borstwering, zittend bestaat niet tot nauwelijks zicht op de overzijde van de straat.

Voor de zijde van de Weverijstraat is overwogen dat het beeld ten aanzien van de mogelijk te realiseren bedrijfsbebouwing niet wezenlijk verandert. Het vitaliteitshotel doet door zijn vormgeving prettiger aan dan een bedrijfsloods van vrijwel dezelfde omvang. Wat hier naar verwachting van groter belang is, is het behoud van privacy. Het is ongewenst als de achtertuinen bij de woningen minder bruikbaar worden als gevolg van vol zicht vanuit het beoogde hotel op die tuinen. Hiermee is in het ontwerp rekening gehouden. Aan de zijde van de Weverijstraat is de galerij gelegen, door de verkeersfunctie wordt het zicht reeds beperkt, maar de galerij wordt daarnaast op visueel aantrekkelijke wijze afgeschermd, bijvoorbeeld door geperforeerde panelen. De hoek Weverijstraat-Beatrixstraat behoort ook tot de hotelontwikkeling. Zoals hiervoor reeds overwogen is de hoogte van de panden aan de Weverijstraat maximaal 9 meter. De beoogde ontwikkeling is hier ten hoogste 10 meter. Dit hoogteverschil is dermate beperkt dat omwonenden hier geen onevenredig nadeel van ondervinden. Voor een aantal woningen komt daarbij het bouwvlak verder van de woning vandaan te liggen dan in de bestaande situatie, waarbij de bedrijfsbebouwing vrijwel aan de achtertuin mag grenzen.

Aan de zijde van de Schelpweg vinden er geen substantiële wijzigingen plaats van de voorgevelrooilijn. De toename van de hoogte met 1 meter, als gevolg van een hoogteaccent van 12 meter, brengt geen onevenredig nadeliger situatie met zich mee. De vrijstaande woningen aan de overzijde van de weg mogen immers ook 11 meter hoog zijn. Een directere relatie ligt er met de naastgelegen woningen, die veel beperkter van omvang zijn. De maximale hoogte bedraagt hier 8 meter. Doordat de (teruggelegen) ligging van het nieuwe pand hier niet wezenlijk anders is, behoeft van het hoogteaccent niet te worden afgezien.

Tussen het nieuwe gebouw en de Van Voorthuisenstraat ligt het openbaar gebied in de vorm van een begroeide voormalige begraafplaats/parkje. De ontwikkeling heeft voor de bewoners daar, mede door de afschermende werking van dit gebiedje, geen andere effecten dan een ontwikkeling van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Overwegingen ten aanzien van het gebruik

Ter plaatse is een gemêleerd scala aan bedrijven mogelijk zoals de Staat van bedrijfsactiviteiten uitwijst. Ten behoeve daarvan mag volledige nieuwbouw plaatsvinden, waarbij het bouwvlak ook direct achter de woningen aan de Weverijstraat gebruikt mag worden. Hoewel door een dergelijk bedrijf voldaan dient te worden aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, zoals dat overigens ook geldt voor het vitaliteitshotel, kan incidenteel ondervonden overlast niet worden uitgesloten, bijvoorbeeld als gevolg van laden en lossen. Het gebruik als hotel maakt dit niet anders. Hierop is ook de verplichte hoofdontsluiting afgestemd. Het aantal verkeersbewegingen is, blijkens de verkeersparagraaf, niet van dien aard dat een hotelfunctie om die reden moet worden uitgesloten. Ook de locatie voor het incidenteel laden en lossen van grotere vrachtwagens is, naar aanleiding van de informatieavonden, aangepast en gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw. Om die redenen maakt het vitaliteitshotel geen onevenredige inbreuk op de woon- en leefomgeving. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat Domburg een dorp is dat gericht is op (de ontwikkeling van wellness)toerisme, één en ander in overeenstemming met de verkregen badstatus. Hoewel een dergelijke ontwikkelingsrichting niet door een ieder wordt gewaardeerd, past deze in de gemeentelijke en provinciale beleidsuitgangspunten en wordt mede daardoor een uitermate hoog voorzieningenniveau in stand gehouden.

Voor de betreffende locatie is daarnaast regelmatig de mogelijkheid van woningbouw geopperd. Hoewel een ontwikkeling met al dan niet grondgebonden woningen wellicht in ruimtelijk opzicht tot de mogelijkheden zou behoren, heeft de initiatiefnemer en eigenaar van de gronden hier niet voor gekozen. Een verplichting tot het onderzoeken van alternatieven voor een hotelontwikkeling is niet aan de orde, nu de beoogde ontwikkeling beleidsmatig is verankerd en sprake is van een toeristische kwaliteitsimpuls. Mede gelet op de ontwikkeling van het Singelgebied, alwaar ook woningen zijn voorzien, is een andere ontwikkeling dan woningbouw niet ongewenst.

Overwegingen ten aanzien van de opwaardering van het park en de overige openbare ruimte

Op grond van de wensen vanuit de omgeving is een grootschalige opknapbeurt achterwege gelaten. Zoals ook in de randvoorwaarden is verwoord, worden de aanwezige graven ongemoeid gelaten. De te kappen bomen

hebben geen bijzondere beeldbepalende waarde en de economische waarde zal worden ingezet voor het opschonen van het parkje/de begraafplaats.

04 | Aspecten Ruimte & Milieu

04.01 | Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder (art. 74) wordt beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt en wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het hotelcomplex is gelegen binnen een zone waarbinnen de snelheid is beperkt tot 30 km/uur en daarnaast omvat deze functie geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet.

Wel dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening bezien 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.

In alle gevallen dient bij de te verlenen omgevingsvergunning voor bouwplannen te worden voldaan aan de normen uit het Bouwbesluit, zodat de verblijfskwaliteit voldoende is.

Conclusie

Een akoestisch onderzoek voor het wegverkeerslawaaï is niet nodig.

04.02 | Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.

In het vigerende bestemmingsplan is de bouwlocatie aangeduid met de bestemming Bedrijf, Groen en Wonen. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn in onderhavige situatie bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Categorie B1 omvat bedrijven met activiteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De (theoretische) hinder van dergelijke voorzieningen die conform het huidige bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd is mogelijk even hoog of hoger dan de hinder die van een hotelcomplex conform de voorgestelde planvorming verwacht mag worden.

De realisatie van een hotel, restaurant en wellnessvoorziening kent in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2009" een richtafstand van 10 meter. Deze afstand is bedoeld om overlast van bedrijfsactiviteiten op gevoelige bestemmingen (zoals woningen) zo laag mogelijk te houden. Dit is een landelijke richtlijn, welke niet in gaat op specifieke ontwikkelingen. Voorliggend project omvat naast een hotel ook voorzieningen welke mogelijk door niet hotelgasten worden gebruikt, o.a. wellness en restaurant. Bevoorrading zal plaatsvinden op het binnenterrein, bereikbaar vanaf de Schelpweg. De afstand tot de woningen is ruim meer dan 10 meter.

Conclusie

Het bovenstaande geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. De hinder is gelijk of minder dan de (theoretische) hinder van de bestemmingen toegestaan in het huidige bestemmingsplan. De geluidgevoelige onderdelen (stallingsgarage, restaurant, wellness) vallen binnen de normen van maximale geluidsniveaus.

04.03 | Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan het noodzakelijk zijn dat onderzoek wordt uitgevoerd naar bodemverontreiniging. In 2008 is een bodemonderzoek uitgevoerd (Kuiper & Burger Aqua-terra, 20 mei 2008), dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Er is sprake van een lichte verontreiniging met zware metalen en pak's. Dit is geen reden voor vervolgonderzoek of beperking aan het gebruik ter plaatse. Toepassing van vrijkomende grond is niet overal mogelijk. Op basis hiervan is het advies opgesteld (Beoordeling bodemrapport, gemeente Veere, afdeling Veiligheid & Milieu, 30 juli 2008) dat indien een bouwvergunning wordt verleend moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- grond afkomstig vanuit de bouwput ter plaatse van de locatie toepassen;
- indien er toch grond vanuit de locatie moet worden afgevoerd dan mag dat worden hergebruikt in de bodemkwaliteitszone Domburg, voor 1945; digitaal melden bij de gemeente Veere;
- indien hergebruik van vrijkomende grond ter plaatse niet mogelijk is moet het worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Explosieven

Het plangebied is verdacht op aanwezigheid van conventionele explosieven (CE). In overleg met de Gemeente Veere is er is voor gekozen direct tot detectieonderzoek over te gaan. Dit onderzoek zal plaatsvinden tijdens en na het sloopwerk van het bestaande gebouw en het uitgraven van de parkeergarage. Verder eventueel veldwerk zal worden uitgevoerd nadat er inzicht is verkregen in mogelijke locaties van explosieven.

Conclusie

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. Tijdens en na sloop en graafwerkzaamheden zal detectieonderzoek naar explosieven worden gedaan.

04.04 | Archeologie en cultuurhistorie

In 2006 hebben de raden van de Walcherse gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen een Walchers archeologiebeleid in de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren vastgesteld en besloten tot de oprichting van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD). In 2008 werd het beleid geëvalueerd. De daaruit volgende nota vormt niet alleen een actualisering van de nota uit 2006, maar tevens een evaluatie van het Walcherse archeologiebeleid.

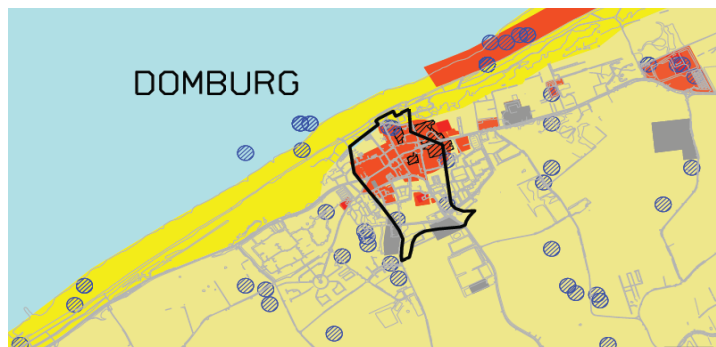
Geheel in lijn met het Europees, Rijks- en Provinciaal beleid staat in het Walcherse archeologiebeleid behoud in situ voorop, tenzij de archeologische waarden niet opwegen tegen andere belangen. Het is daarbij van belang om in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke ontwikkelingsprocessen voldoende informatie over de eventuele archeologische waarden te verkrijgen. Het proces hiervoor is vastgelegd in de door het Rijk vastgelegde cyclus Archeologische Monumentenzorg (AMZ cyclus).

De Walcherse gemeenten hebben besloten dat archeologie een werkbaar en doelmatig onderdeel moet worden van de ruimtelijke ordening. Daarom is een archeologiebeleid geformuleerd, waarin de ruimte ontstaat om prioriteiten te stellen en beargumenteerde keuzes te maken op het gebied van archeologie. En verder door een selectiebeleid toe te passen op de archeologische onderwerpen en gebieden die de gemeenten wel en niet wensen te onderzoeken. Zo ontstaat er aan de ene kant een voor alle betrokkenen acceptabele en redelijke regelgeving en aan de andere kant wordt recht gedaan aan het belang van de archeologie.

Als onderdeel van het Walcherse beleid is de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Deze dient als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Op deze kaart is de

potentiele bebouwingscontour opgenomen in een archeologische verwachtingszone "AMK-terrein, historische locaties en vindplaatsen (begrensd)".

Het bestaande groengebied is gelegen in een Zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Voor het aangeduide AMK terrein kent het beleid als uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed in situ wordt behouden. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.



Figuur 10 | inventarisatie archeologische (verwachtings-)waarden 2008

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Er kon samengevat gesteld worden dat voor het plangebied geen verwachting is op het aantreffen van vindplaatsen uit de vroege prehistorie in het Laagpakket van Wierden en het Basisveen Laagpakket; een lage verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum in de top van het Laagpakket van Wormer; een lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de Bronstijd in de onderkant van het Hollandveen Laagpakket en een middelhoge verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit de (Late) IJzertijd tot en met de Romeinse Tijd in de top van het Hollandveen Laagpakket.

Voor de periode Vroege tot en met Late Middeleeuwen wordt de kans op het aantreffen van vindplaatsen binnen het plangebied, meer bepaald nederzettingen/huisplaatsen, hoog ingeschat. Deze verwachting werd, zoals tijdens het bureauonderzoek en in het verwachtingsmodel werd uiteengezet, ingegeven door het historische kader, cartografische bronnen, de resultaten van onderzoeken in de omgeving van het plangebied, en de veronderstelde geologische gesteldheid van het plangebied.

Tijdens het verkennende veldonderzoek werd het opgestelde verwachtingsmodel middels 4 boringen getoetst. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kon bovenstaand verwachtingsmodel grotendeels bevestigd en verder aangevuld worden.

Binnen het plangebied werd een dik pakket jong duin- en strandzanden aangetroffen, met daaronder, op een diepte tussen 0.18 en 0.66 meter –NAP mariene afzettingen van het Laagpakket van Walcheren. Onderliggende bodemlagen konden tijdens het veldonderzoek niet worden bereikt.

In de opgestoven duinzanden is op een diepte tussen 1.11 en 2.19 meter +NAP een cultuurlaag aangetroffen die, op basis van extrapolatie met ander archeologisch onderzoek in de omgeving, mogelijk in de Vroege Middeleeuwen te dateren is.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het bodemprofiel in alle boringen enigszins verstoord is door antropogene ingrepen uit het verleden. De recente verstoringen binnen het plangebied blijven beperkt tot circa 0.55 meter –mv. Hieronder werden al oudere akker- en cultuurlagen aangeboord.

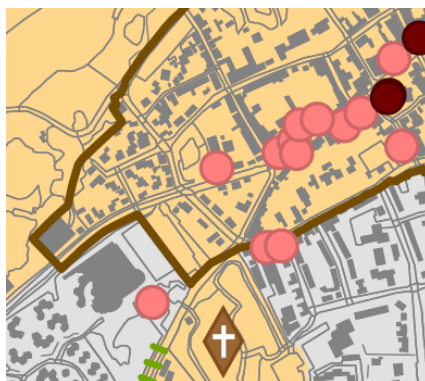
De resultaten van het booronderzoek bevestigen grotendeels het opgestelde gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel. Dit verwachtingsmodel dient dus niet te worden bijgesteld op basis van de verkregen gegevens uit het veldonderzoek. Enkel kan worden vermeld dat er op het niveau van het Laagpakket van Walcheren geen antropogene ingrepen zijn vastgesteld. Het Vroegmiddeleeuwse niveau bevindt zich wellicht hoger (cf. cultuurlaag in het duinzand).

Op basis van bovenstaande bevindingen geldt dat er binnen het plangebied archeologische resten kunnen worden verwacht die door de voorgenomen planvorming worden bedreigd. Met name kunnen in de noordoostelijke hoek van het plangebied, bij de Weverijstraat, resten worden verwacht van woningen die, op basis van beschikbaar kaartmateriaal, teruggaan tot minimaal de 17de eeuw. De oudere bewoningsresten kunnen bijna direct onder het maaiveld worden aangetroffen.

Daarnaast werd in het duinzand een cultuurlaag aangetroffen die mogelijk te dateren is in de Vroege Middeleeuwen. De kans op het aantreffen van archeologische resten is hier groot (cf. archeologisch onderzoek Roosjesweg). Deze laag bevindt zich tussen 2.10 en 2.35 meter beneden maaiveld.

Dit onderstreept duidelijk het archeologische potentieel in het plangebied. In de planvorming wordt uitgegaan van een parkeergarage, daarom wordt verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht om de aanwezigheid, aard en de waarde van deze resten verder te bepalen. In overleg met de WAD is een verdere onderzoeksaanpak tijdens de bouw vastgelegd.

Inmiddels is de Structuurvisie Cultuurhistorie Veere vastgesteld.



Figuur 11 | beleidswaardenkaart, 27 augustus 2015

De bestaande villa is ondergebracht in de categorie 'Overige waardevolle panden: Inventarisatie en waardering op basis van MIP. Aandacht voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Borging in het bestemmingsplan door duiding op de verbeelding en koppeling met een afweging tot een bouwhistorisch onderzoek. Waardering: hoge waarde.' In de cultuurhistorie van het gebouw wordt o.a. vermeld, dat vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw hier de internationale telefoonlijnen binnenkwamen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf over cultuurhistorie in H 3.3 (randvoorwaarde 12).

Conclusie

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.

De in de Structuurvisie cultuurhistorie gewenste bouw- en cultuurhistorische afweging is weergegeven in H 3.3. Overwogen wordt de gevraagde 'duiding op de verbeelding' met name op kunstzinnige wijze weer te geven. De Structuurvisie is geen belemmering voor de planvorming.

04.05 | Duurzaamheid

De planvorming is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), de zgn. duurzaamheidsladder. Het belangrijkste doel hiervan is om leegstand als gevolg van nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Binnen de ladder zijn drie treden te onderscheiden, die er samengevat op neer komen dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd worden dat:

- de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- als onderbouwd kan worden dat er inderdaad sprake is van een dergelijke behoefte, dan moet worden onderbouwd dat in die behoefte niet kan worden voorzien door herstructurering of transformatie binnen het reeds bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio (trede 2);
- als er sprake is van een actuele regionale behoefte én er zijn geen mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied, dan moet worden onderbouwd dat de nieuw te ontwikkelen locatie passend ontsloten is, dat betekent dat de locatie met minimaal twee typen vervoer te bereiken is (trede 3);

Een stedelijke ontwikkeling is in de wet gedefinieerd als "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De eis van de duurzaamheidsladder geldt echter alleen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat dit van toepassing is bij bestemmingsplannen (inclusief wijzigingsplannen) én bij

omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik die een planologische verandering inhouden ten opzichte van het voorgaande planologisch regime.

Met de nieuwbouw van het Vitaliteitshotel in Domburg wordt tegemoet gekomen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan hotelkamers in het hogere (4 sterren) segment. Het kusttoerisme in Zeeland is net als in de rest van Nederland groeiende. Het CBS (Rapport Toerisme 2014) en het Kenniscentrum Kusttoerisme (jaarlijkse Trendrapporten) bevestigen dat het toerisme, na mindere jaren in de periode 2008-2010 sinds 2011 weer fors aantrekt. Feitelijke cijfers van hoteleigenaren in Domburg bevestigen dit beeld. Met name het aantal Duitse gasten (heel belangrijk voor Domburg) neemt weer toe.

Binnen die structurele toename is een aantal trends te onderscheiden: minder kampeerovertnachtingen, meer hotelovernachtingen, meer vraag naar kwaliteitshotelkamers, meer vraag naar innovatieve hotelconcepten vooral gericht op welbevinden (wellness), gezondheid en vitaliteit en gevestigd in gebieden met veel natuurhistorische en cultuurhistorische waarden. Ook is er meer vraag naar grotere kamers. Dit wordt verklaard uit de toename van koopkrachtige ouderen onder de vakantiegangers.

Domburg kiest positie in die groeiende toeristische markt vanuit de traditie (Badplaats sinds 1834!, heilbaden van Dr. Mezger rond 1900, centrum voor gerenommeerde schilders en kunstenaars) en met het verkrijgen van de kuuroord-status door de European Spa Association ('Bad Domburg'). Domburg zet zich zo op de kaart als gekwalificeerde vitaliteit- en wellnessbestemming voor vakantiegangers met voldoende differentiatie in het aanbod. Met de leus 'Domburg, een badplaats met allure' wordt dit in de recente Visie Domburg onderstreept.

In verband met de uitvoering van de Visie Domburg heeft ZKA consultants de behoefte aan nieuwe hotelkamers in de gemeente en in Domburg in het bijzonder, onderzocht. Dit is neergelegd in het rapport 'Hotelmarkt Domburg, Analyse regionale behoefte/marktruimte' van juni 2017. Hieruit blijkt dat een groei van het aanbod in Domburg met zo'n 165 tot 180 kamer realistisch wordt geacht. De ontwikkeling van onderhavig hotel is in overeenstemming met de onderzochte behoefte.

Het geplande Vitaliteitshotel speelt kwantitatief en kwalitatief in op deze behoefte (voldoet aan trede 1).

De regionale behoefte wordt met dit plan opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied (centrumzone) en er is sprake van herstructurering van een leegstaande analoge KPN centrale en braakliggend terrein (voldoet aan trede 2).

Bij de realisatie van het complex wordt verder voldaan aan de wettelijke normen met betrekking tot energetische en bouwtechnische prestaties. Opdrachtgever wil een gebouw dat hoog scoort op duurzaamheid. Te denken valt aan duurzaam materiaalgebruik, energiebesparing, innovatie, gezondheid, cradle-to-cradle toepassingen. Deze ambitie zal expliciet worden gemaakt door het hanteren van een duurzaamheidsleidraad (BREEAM-nl Excellent en Greenkey-Goud). Dit geldt zowel voor de bouw als de exploitatie.

Conclusie

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

04.06 | Water

Bestaande situatie:

Het plangebied gelegen aan de Schelpweg te Domburg bestaat momenteel uit een voormalige KPN telefooncentrale en grenst aan een groenstrook en parkje aan de Van Voorthuysenstraat. De planlocatie valt binnen een "oude en compacte kern van veelal smalle straatjes en lage bebouwing". De Schelpweg maakt onderdeel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur en is één van de dragers van Domburg. De locatie is niet gelegen op een waterkering en niet in een grondwaterwingebied. Wel bevindt zich de bouwlocatie op of aan de voet van een "oude" duin en dus nabij een waterkering. In het plangebied en directe omgeving is geen

oppervlaktewater aanwezig waarop afgekoppeld zou kunnen worden. In de Schelpweg en Beatrixlaan ligt een zogenaamd gemengd rioleringstelsel waarop de woningen zijn aangesloten met zowel DWA als HWA riolering.

Nieuwe situatie:

B's Onroerend Goed BV is voornemens een hotelcomplex te realiseren op de locatie Schelpweg 8 en Weverijstraat 11-13 te Domburg. Het huidige KPN-gebouw aan de Schelpweg en de woningen met huisnummers 11 en 13 aan de Weverijstraat met bijbehorende garages en tuinen komen te vervallen. Op het gebied van waterkering is dit geen verandering ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande gebouwen zullen afgebroken worden en op ongeveer dezelfde locatie komt het nieuw te realiseren hotel. Wel vallen de bouwwerkzaamheden binnen kwetsbaar- / beschermd gebied. Dit komt door de waterkerende functie van de duinen. Dit zal consequenties hebben voor de vergunningverlening voor en tijdens de bouwwerkzaamheden.

Het grondwaterpeil is in het duingebied dusdanig (volgens het DINO-loket) dat dit consequenties zal hebben tijdens de bouwwerkzaamheden. De bouwmethode zal hier op aangepast moeten worden (onttrekken grondwater, damwanden plaatsen etc.). Uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte van +3,60m t.o.v. NAP, gerelateerd aan het vloerpeil en volgens de AHN (algemeen hoogtebestand Nederland) zal de afstand tussen grondwaterstand (+0,60m) en maaiveldhoogte gemiddeld 3.00 m. zijn. Onder het hoofdgebouw van het hotel zal een dubbele garagekelder gerealiseerd worden. Het vloerpeil (onderkant) van de kelder is -2,80 m t.o.v. NAP. Dit betekent dat de grondwaterstand gemiddeld 3.40 m hoger is dan het vloerpeil van de garage.

Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen i.v.m. de grondwaterstand maatregelen genomen moeten worden. Dit kan invloed hebben op de hoogte van de grondwaterstand in de directe omgeving van het werkterrein, maar is van tijdelijke aard. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden of het toepassen van retourbemaling noodzakelijk is. Na de bouwwerkzaamheden zal de grondwaterstand op het huidige niveau terugkomen.

DWA-riolering:

De DWA (droogweerafvoer) riolering wordt aangesloten op de bestaande hoofdriolering van het gemengde rioolstelsel in de Schelpweg, de Weverijstraat en de Beatrixstraat. De belasting van vuil water op het stelsel zal in deze situatie een meer permanent karakter krijgen en de aanvoer zal toenemen. Uit de leidraad riolering module B2100 blijkt dat voor hotels, per bed, een maatgevende belasting aangehouden kan worden van 10 tot 40 l/uur (10 liter voor hotels zonder voorzieningen - 40 liter voor luxe hotels met veel voorzieningen). Uitgaande van gemiddeld drie bedden per suite en twee bedden per minisuite wordt uitgegaan van 111 bedden (33 suites x 3 en 6 minisuites x 2) tot maximaal 127 bedden (17 suites x 3 en 38 minisuites x 2). Bij een hotelcomplex met voorzieningen zoals een restaurant, zwembad en sauna komt de DWA-belasting dan uit op 111 bedden x 30 l/uur x 16 uur = 53.280 l/etmaal tot maximaal 60.960 l/etmaal. Dit is een maximale DWA-belasting bij een volledige bezetting van het hotel.

HWA-riolering:

Het HWA (hemelwaterafvoer) dat op het dak en het omliggende verhard oppervlak valt zal afgevoerd moeten worden. De toevoeging van verhard oppervlak op de kavel ten opzichte van het bestaande verhard oppervlak is ca. 1000 m². Dit getal komt tot stand door het bestaande verhard oppervlak (huidige KPN-gebouw, woningen en garages) inclusief omringende erfverhardingen (ca. 2000 m²) af te trekken van het nieuw te realiseren hotel inclusief omliggend verhard oppervlak (ca. 3000 m²). Ten aanzien van deze toevoeging wordt gesteld dat een bui die eenmaal per honderd jaar valt (T=100) binnen het ontwikkelgebied geborgen moet kunnen worden, dit in verband met de verplicht te volgen trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat voor elke m² verhard oppervlak 75 mm geborgen moet kunnen worden. Dit komt neer op 75 m³.

Het HWA zal in zijn geheel via infiltratie worden afgevoerd. Dit zal gebeuren op eigen terrein via opvang/infiltratiebakken onder maaiveldniveau langs de binnenzijde van het gebouw. Het hwa op de bestrating vloeit rechtstreeks (via roosters) in de bakken. Het hwa van het gebouw wordt geleid via regenpijpen naar de opvang/infiltratiebakken. Een en ander zal bij de uitwerking verder worden geconcretiseerd.

Ten aanzien van de overige waterschapaspecten (watertoets proces) het volgende:

- Er zijn geen gevolgen voor de veiligheid van de waterkering.
- De werking van waterschapsobjecten wordt niet belemmerd.
- Er zijn geen gevaren voor de volksgezondheid.
- Het is geen zettingsgevoelig gebied.
- Het grondwater zit op tenminste (Schelpwegzijde) 2,60 meter onder het maaiveld. De vloer van de parkeergarage ligt maximaal 2,40 meter onder de grondwaterstand.
- Tijdens de bouw worden maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen.
- Alleen het hwa komt in het grondwater. Er is geen achteruitgang van kwaliteit.
- Er is geen wijziging in de grondwatersituatie te verwachten na de bouw.

Conclusie

De DWA-belasting wordt geraamd op 53.280 l/etmaal (bij verdere splitsing van suites tot maximaal 60.960 l/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 (bijlage 12).

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.

04.07 | Flora en Fauna

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale ecologische hoofdstructuur/Natuurnetwerk Zeeland.

Toetsingskader

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Natuurbeschermingswet 1998 en EHS (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

In opdracht van Sagro Milieu Advies Zeeland BV (SMA) is door Ecoresult uit Dordrecht een quickscan flora en fauna met betrekking tot de ontwikkelingslocatie Schelpweg 8 te Domburg uitgevoerd (bijgevoegd). In het rapport wordt het volgende opgemerkt.

- Op voorhand is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen

activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden leiden tot (significant) negatieve effecten op soorten, habitattypen en wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur (EHS/Natuurnetwerk Zeeland). De afstand tot die gebieden is te groot.
Een uitgebreide beschrijving en beoordeling zijn daarom niet opgenomen in deze quickscan.

- Er zijn (potentiële) verblijfplaatsen in en rondom het plangebied aanwezig van soorten die vallen onder het regime van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt vrijstelling. Door de kleine trefkans zijn extra mitigerende maatregelen niet nodig.

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

- Er zijn (potentiële) verblijfplaatsen in en rondom het plangebied aanwezig van soorten die vallen onder het regime van tabel 3 van de Flora- en faunawet. Daarvoor is een ontheffing benodigd en zijn extra mitigerende maatregelen nodig. Deze maatregelen (vleermuiskasten, nestkasten) zullen worden getroffen.

Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft hier van kracht en luidt:

- Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
- De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De stikstofemissie is dusdanig gering (H 4.9) en de afstand tot Natura 2000 gebieden dusdanig groot dat geen negatief effect op die gebieden zal optreden.

Conclusie

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 bijgevoegde 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.

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

Vanuit de 'zware' beschermplicht van soorten uit tabel 3 (uitgaande van aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen) is een ontheffing van de RVO nodig. Mitigerende maatregelen zullen worden getroffen. Het gaat dan om vleermuizenkasten en nestkasten.

04.08 | Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. De circulaire Risiconormen Vervoer Gevaarlijke stoffen is opgesteld in 2004. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven (en het vervoer van) met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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 benodigd. De Schelpweg maakt geen onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

04.09 | Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de “Wet Milieubeheer” goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de “Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke orderingsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Het is van belang om te bepalen of de beoogde planontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging (fijnstof, stikstof). Per 1 augustus 2009 geldt de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Daarnaast is in de Regeling NIBM (niet in betekende mate) een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het betreft dan specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het bevoegd gezag kan ook aannemelijk maken dat een gepland project NIBM bijdraagt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving al voldoende zijn. Er zullen ook situaties zijn waarin berekeningen nodig zijn. De handreiking gaat daar op in.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- Minder dan of 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- Minder dan of 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van een hotel met een restaurant en een wellnessvoorziening. Dit levert 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. Met gebruikmaking van de NIBM-tool is de luchtkwaliteit ter plaatse inzichtelijk gemaakt. De resultaten zijn opgenomen in onderstaande figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,18
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat de ontwikkeling dan ook kan worden aangemerkt als “NIBM” en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geuremissie

In beginsel moet de inrichting voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Met name voor de parkeergarage is er sprake van luchtvoorschriften. Naast het Activiteitenbesluit stelt het Bouwbesluit eisen aan ventilatieaspecten bij het stallen van motorvoertuigen. Zo moeten bij voorbeeld bij mechanische ventilatie de aanzuigopeningen in een verkeersluwe omgeving worden aangebracht. Is dit niet mogelijk, dan moeten de aanzuigopeningen op ten minste 5 meter boven straatniveau liggen. Ook moeten de aanzuigopeningen buiten de invloed van de uitblaasopeningen liggen en gelden eisen voor de snelheid van de uitgeblazen lucht. Tenslotte mogen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer voor benzeen niet overschreden worden. Of de voorzieningen ten aanzien van geuremissie van de keuken en de wellness, en met name de plaatsing van de afvoerpijp (parkzijde) en de ontgeuringsinstallatie/filters, voldoen aan het Activiteitenbesluit wordt getoetst in de volgende fase wanneer de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde is.

Conclusie

Het is aannemelijk dat het geheel aan de eisen kan voldoen. In de 2^e fase zal dit nader worden uitgewerkt.

04.10 | Verkeer

Aan de hand van CROW publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, is in beeld gebracht hoeveel verkeer de nieuwe ontwikkeling genereert. Hierbij is de locatie aangeduid als “centrum” in een matig stedelijk gebied.

Hotel

Het hotel kent 39 suites. De CROW-publicatie werkt op basis van aantal kamers en aantal sterren van het hotel. Gelet op de grootte van de kamers (suites) is ingezet op een 4 sterren hotel. Uitgaande van 39 kamers en een bijbehorend kengetal van 13-17,6 verkeersbewegingen/10 kamers resulteert dit in 52 – 70 verkeersbewegingen per etmaal (Bij 60 kamers 78 - 105 verkeersbewegingen per etmaal).

Restaurant

Voor een restaurant is een kencijfer opgesteld van 8-10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van 400 m² restaurant betekent dit 32 – 40 parkeerplaatsen. Cijfers met betrekking tot verkeersgeneratie van een restaurant zijn niet opgenomen in de kencijfers. Om die reden wordt op basis van de parkeerplaatsen de verkeersgeneratie berekend:

- uitgaan wordt van 2 keer een bezetting van de parkeerplaatsen, 1 maal met lunch en 1 maal met diner, wat dus betekent 4 ritten per parkeerplaats per dag (2x aankomend en 2x vertrekkend);
- het restaurant wordt deels gebruikt door hotelgasten en deels door externen. Hiervoor wordt een percentage van 50% als dubbelgebruik aangehouden.

Uitgaande van 40 parkeerplaatsen betekent dit een verkeersgeneratie van 80 motorvoertuigen per etmaal (40 plaatsen x 4 ritten, gedeeld door 2 in verband met slechts 50% extern gebruik)

Wellness

Kencijfer, uitgaande van matig stedelijk en centrumgebied, betreft 3,6 – 5,3 verkeersbewegingen. Op basis van 600 m² betekent dit per etmaal 22 – 32 verkeersbewegingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook het wellness-onderdeel deels gebruikt wordt door hotelgasten. Hiervoor wordt een percentage “dubbelgebruik” van 50% gehanteerd waardoor ook de verkeersgeneratie gehalveerd dient te worden (11 – 16).

Totaal

De nieuwe ontwikkeling kent een een op kencijfers 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 (en de route via bijvoorbeeld Markt) blijft dus beperkt tot de helft van de totale verkeersgeneratie wat neerkomt op 72 tot 100 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%.

Om de entree van het vitaliteitshotel te bereiken dient een route te worden gevolgd door het centrum van Domburg.

Bevoorrading

Vanaf de Schelpweg zijn in principe 2 entrees vormgegeven voor het autoverkeer. De in/uitrit van de parkeergarage en een ontsluiting van het binnenterrein voor laden en lossen van kleinere voertuigen.

Tijdens de eerste bewonersinformatieavond is door enkele omwonenden gevraagd rekening te houden met de overlast voor de woonomgeving als gevolg van vrachtwagens die achteruit het binnenterrein op- of afrijden. Overlast wordt gevreesd als gevolg van zowel het motorgeluid als van de waarschuwingssignalen die klinken bij het achteruit rijden. Bij de tweede bewonersinformatieavond is dan ook een alternatief plan gepresenteerd, waarbij bevoorrading is voorzien vanaf de hoofdroute (Schelpweg) waarbij het daadwerkelijke laden en lossen op het binnenterrein wordt afgewikkeld. Een enkele grotere vrachtwagen kan laden en lossen langzij de Schelpweg. Om dit op eigen terrein te laten plaatsvinden wordt hierbij twee maal het trottoir gekruist en moet relatief scherp worden ingeparkeerd door de betreffende vrachtwagen. Onderzocht is of een alternatieve oplossing, waarbij de vrachtwagenparkeervoorziening voor het (te verleggen) trottoir wordt gesitueerd, te verkiezen is.

Deze optie is verworpen om de volgende redenen:

- het uitgangspunt om laden en lossen op eigen terrein te voorzien wordt slechts in uitzonderlijke gevallen verlaten. Omdat er in onderhavig geval voldoende fysieke ruimte op het perceel beschikbaar is, zou sprake zijn van een ongewenste precedentwerking als hiervan wordt afgezien;
- hierbij is vanzelfsprekend ook de ruimtelijke situatie in ogenschouw genomen. Er ligt een bushalte op korte afstand van de beoogde ontwikkeling. Als deze gekoppeld wordt aan de noodzakelijke laad- losplaats ontstaat een strook verharding van ongeveer 40 meter, die een groot deel van de dag onbenut blijft. Dit past niet bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de badplaats.
- bij laden en lossen op eigen terrein is het gebruikelijk dat de voertuigen tweemaal het trottoir en/of het fietspad moeten kruisen. Dit is niet ideaal, maar wel gebruikelijk en hiermee is de situatie op de ontwikkelingslocatie niet anders dan elders;
- een laad- en losplaats langs de weg, zoals voorgesteld, heeft naast het negatieve effect op de ruimtelijke kwaliteit, het nadeel dat deze direct langs de rijbaan ligt en als gevolg daarvoor een conflict, of gevaarlijke situatie, met fietsers kan geven;
- indien bij de technische uitwerking blijkt dat dit vanuit het oogpunt van veiligheid noodzakelijk is, staat de gemeente er niet onwelwillend tegenover om de uitrit van de laad- en losplaats deels over de bushalte te laten plaatsvinden.

Bereikbaarheid marktdagen

Op marktdagen zijn de Markt, Ooststraat, Weststraat en Schelpweg vrijwel niet beschikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Voor de ontwikkeling geldt dat deze beperkt voor autoverkeer beschikbaar is via de Westweg, mits deze niet is geblokkeerd door geparkeerde fietsen. Dit is een beperking waar de meeste ondernemers in Domburg mee te maken hebben. Een geopperd alternatief om verkeer over de Schelpweg toe te laten in tegengestelde richting tot aan de ontwikkelingslocatie is afgewezen. Het is onoverzichtelijk en zorgt daarmee voor gevaarlijke en verwarrende situaties.

Conclusie

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) langzij de Schelpweg.

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

* 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 35-65m² is 1,0 ppl/k.

Uitgaande van (zuiver theoretisch) 16 nader gesplitste suites in minisuites zijn 117 parkeerplaatsen voor de suites en kamers benodigd.

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.

04.12 | Bezonning

Voor een drietal data (21 maart, 21 juni, 21 december) en meerdere tijdstippen (09.00 uur, 12.00 uur, 17.00 uur, juni 20.00 uur) is de bezonning en schaduwwerking aangegeven in de huidige situatie, de theoretische bezonning volgens het bestemmingsplan en in de toekomstige situatie. Deze schaduwwerking voor de omgeving is in de zomermaanden gering en in overige jaargetijden acceptabel (zie bijlage 7).

05 | Uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rond grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij op andere wijze verhaal verzekerd is. De realisatie van een hotelcomplex met tenminste 39 suites, wellness-, lounge- en restaurantruimten betreft de bouw van een hoofdgebouw (artikel 6.2.1. Bro). De gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar hebben een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst (grondexploitatieovereenkomst, 21 maart 2013) gesloten over het wettelijk verplichte kostenverhaal van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform art. 3.1.6. f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling is een initiatief van een private partij. De gronden ter plaatse van de ontwikkeling zijn grotendeels in bezit van de initiatiefnemer. Met twee overige eigenaren zijn sluitende afspraken gemaakt over verwervingen en medewerking. Met de eigenaar van Weverijstraat 13 is een koopcontract gesloten, met de eigenaar van Weverijstraat 9 is grondverwerving en grondruil overeengekomen. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het plan is economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals bepaald in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een concept van onderhavige ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen.

5.2.1 Vooroverleg waterschap Scheldestromen

Omtrent de planvorming is een aantal malen overlegd met het waterschap Scheldestromen. Als gevolg van de opmerkingen van het waterschap is het plan aangepast op de onderdelen hemelwater en waterberging. Vervolgens is het plan akkoord bevonden.

Het waterschap stemt in met de waterparagraaf en beschouwt de instemming als een positieve afronding van dit deel van de watertoets en ziet dit tevens als het technisch ontwerp wateradvies (zie bijlage 12).

5.2.3 Vooroverleg Provincie Zeeland

Vanuit de provincie Zeeland zijn opmerkingen ontvangen ten aanzien van de volgende punten:

Cultuurhistorie

Een afweging omtrent de voorgenomen sloop van het voormalig KPN gebouw ontbrak naar de mening van de provincie. De gevraagde afweging ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is weergegeven in H 3.3, nu dit ook vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden werd geëist (randvoorwaarde 12).

Flora en fauna

De provincie wijst op een aantal incongruenties tussen de Quickscan Flora en fauna en de tekst in de concept ruimtelijke onderbouwing. Deze tegenstrijdigheden zijn onderkend en in de tekst aangepast. Ook is opgemerkt dat de quickscan is uitgevoerd in 2013 en dat de opstellers uit zijn gegaan van toen bekende globale planvorming. Na telefonisch overleg blijkt dat de definitieve plannen anno 2016 geen aanleiding geven de conclusies te wijzigen. De noodzakelijke mitigerende maatregelen (beschermingsregime vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen) zullen worden getroffen. Met betrekking tot de voorgestelde maatregelen voor vleermuizen zal tevens de benodigde ontheffing in het kader van de flora en faunawet worden aangevraagd. Naar verwachting zal deze kunnen worden verkegen.

Voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van de stikstofemissie is overwogen dat deze dusdanig gering is (H 4.9) en de afstand tot Natura 2000 gebieden dusdanig groot dat geen negatief effect op die gebieden zal optreden.

Provinciaal transformatiebeleid

Gevraagd werd een nadere toelichting te geven inzake het provinciaal recreatiebeleid in relatie tot de nieuwvestiging van onderhavig hotel. De paragraaf inzake het provinciaal beleid is hierop aangevuld.

5.3 Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn zienswijzen ingediend.

06 | Motivering

Via een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 wordt er planologisch medewerking verleend voor de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de door de gemeenteraad op 31 mei 2012 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarmee past de ontwikkeling binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een hotelcomplex aan de Schelpweg 8 in de weg staan.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

BIJLAGEN

- 01a Bestaande situatie en te slopen gebouwen
- 01b Kadastrale kaart, grenscorrecties en grondruil
- 02a Ontwerp plattegronden
- 02b Ontwerp gevelaanzichten
- 02c Ontwerp dwarsdoorsneden
- 03 Impressie inrichting plantsoen
- 04a Rapportage bodemonderzoek Schelpweg 8 Domburg
- 04b Rapportage bodemonderzoek Schelpweg 8 Domburg aanvulling
- 04c Beoordeling bodem Schelpweg 8 Domburg - Gemeente Veere
- 05a Archeologisch onderzoek AR77 Schelpweg 8 Domburg
- 05b Verslag proefsleuven
- 06 QuickScan flora en fauna
- 07 Schaduwdiagrammen
- 08 Hoogtes terrein en bomen Schelpweg 8 (De Voogd)
- 09 Boomeffectanalyse bij 12 bomen te Domburg
- 10 Aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage
- 11 Klacmelding Schelpweg 8
- 12 Akkoord Scheldestromen ontwikkeling Schelpweg Domburg
- 13a Verslag bijeenkomst donderdag 28 mei 2015.pdf
- 13b Verslag bijeenkomst woensdag 2 september 2015.pdf
- 14a Koopovereenkomst eigenaar Weverijstraat 13
- 14b Machtiging en Instemming eigenaar Weverijstraat 9
- 15 IMRO gebiedskaart
- 16 Eindrapport stedenbouwkundige randvoorwaarden KPN gebouw 31052012