

Aanmeldformulier watertoetsproces

versie 7-9-2016

Het watertoetsproces geeft inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van uw plan. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld anmeldformulier. Dit formulier vormt de agenda voor ons gesprek met u. Na dit gesprek vult u het anmeldformulier verder aan.

De ingevulde watertoetstabel kan in een ruimtelijke onderbouwing worden ingevoegd als water-paragraaf. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Het anmeldformulier kunt u downloaden via de website www.scheldestromen.nl > digitale balie.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Gegevens aangevraagd door (optioneel, bijv. adviesbureau, etc.)
Naam:		Daniel Koster
Organisatie:		Rho Adviseurs
Adres:		Delftseplein 27b
Postcode + plaats:		3013 AA Rotterdam
E-mailadres:		daniel.koster@rho.nl
Telefoonnummer:		010-2018657
Datum aanvraag:		29-11-2016

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Hotel Duinoord
Waar is het plan gelegen: (adres en kadastrale gegevens, voeg ook een kaart (op schaal) toe)	Het projectgebied is gelegen aan de Breezand 65, te Vrouwenpolder 
Beknorte planomschrijving De ontwikkeling betreft de uitbreiding van Hotel Duinoord. Het aantal hotelkamers zal worden uitgebreid naar in totaal 44 kamers. Daarbij wordt een deel van de bestaande bebouwing en kamers afgebroken en wordt het terrein opnieuw ingericht. Het bestaande restaurant wordt uitgebreid met een ruime ontbijtzaal. Het hotel biedt naast een restaurant ook vergaderruimte voor intern en extern gebruik. Speciaal voor de hotelgasten worden nieuwe ondersteunende voorzieningen toegevoegd waaronder	

een wellness- en eventueel ook een fitnessruimte. De hoofdgebouwen met het restaurant en de keuken blijven in de nieuwe situatie behouden. De matige borstwering zal worden vervangen en daarnaast wordt een nieuw, transparant paviljoen met een representatieve entree en lobby toegevoegd. Deze transparante bebouwing zal in één bouwlaag worden uitgevoerd. Aan de zijde van het huidige parkeerterrein zullen de nieuwe hotelkamers in drie compartimenten worden gebouwd, passend bij het volume van de huidige bebouwing. De bouwhoogte van het hoogste compartiment zal 12,7 m bedragen. De overige nieuwbouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen met een bijbehorende maximum bouwhoogte van 9,8 m. De te behouden bebouwing is in de onderstaande figuur met rood aangegeven, de nieuwbouw in paars en het tussenliggende transparant paviljoen in grijs. Ten zuiden van de huidige parkeerplaats is een openbare parkeerplaats dat in gebruik name is gesteld door het waterschap. Deze zal in de nieuwe situatie dienst doen als parkeerterrein voor Hotel Duinoord. In het plangebied Fort den Haakweg wordt een nieuw openbaar parkeergelegenheid aangelegd, om de openbare parkeergelegenheid te compenseren.



Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De uitbreiding vindt deels plaats in de beschermingszone A. De uitbreiding valt tevens binnen het kustfundament. Er ligt geen bebouwingscontour. E.e.a. betekent dat, volgens het vergunningenbeleid WK de uitbreiding niet groter mag zijn dan maximaal 10% van het grondoppervlak en 20% volume. Afhankelijk van het standpunt van Rws wat betreft het bouwen in het kustfundament (zie hierna) kan het waterschap een uitbreiding van het grondoppervlak van maximaal 20% toestaan. Initiatiefnemer moeten aantonen dat uitbreiding niet groter is dan de genoemde uitbreidingsruimte. Peildatum is 1/1/2012. Er kan van worden uitgegaan dat huidig grondoppervlak en volume het uitgangspunt is. O.b.v. het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening gelden ook bouwbeperkingen in het kustfundament. Rws ziet daar op toe. Het plan is ook deels gelegen binnen beschermingszone B. Het deel van de nieuwbouw dat is gesitueerd in de beschermingszone B van de primaire waterkering zal niet dieper dan 5 m (ten hoogste één meter onder maaiveld) worden gebouwd en kan dan ook zonder watervergunning worden gebouwd. Vanwege de realisatie van bouwwerken binnen beschermings-

	zone A is een watervergunning noodzakelijk.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De uitbreiding van het hotel zal plaatsvinden ter plaatse van het aanwezige parkeerterrein. Ten gevolge van de ontwikkeling zal dan ook geen toename in verharding ontstaan. Watercompensatie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	In de huidige situatie wordt het afvalwater reeds afgevoerd op de bestaande riolering. De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden riolering zodat (indien aanwezig) het afvalwater en het hemelwater gescheiden afgevoerd kan worden.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	Het projectgebied is gelegen binnen kwetsbaar gebied. In kwetsbare gebieden zijn nieuwe permanente onttrekkingen in principe niet toegestaan als deze significant negatieve effecten hebben. De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Bij zowel de bouw, als het gebruik van de bebouwing worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. De ontwikkeling heeft dan ook geen (negatief) effect op de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Voor de oppervlaktewaterkwaliteit geldt hetzelfde als voor de grondwaterkwaliteit, dit wordt niet (negatief) beïnvloedt als gevolg van de ontwikkeling.
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van oppervlaktewater, en het afvalwater wordt afgevoerd op de riolering. Daarmee heeft de ontwikkeling geen (negatief) effect op de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het projectgebied is weinig zettingsgevoelig. Hier hoeft dan ook geen rekening mee gehouden te worden bij de bouwwerkzaamheden.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Binnen het projectgebied is geen natte natuur gelegen die beïnvloedt wordt door de ontwikkeling.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De ontwikkeling wordt niet gerealiseerd binnen de obstakelvrije zone van een watergang. Het onderhoud wordt dan ook niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.
Andere belangen waterbeheer	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Dit aspect is niet van toepassing.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Voor dit aspect wordt verwezen naar de verkeersparagraaf.

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en samen met een overzichtskaart van het plan (zo mogelijk met schaal aanduiding) te mailen naar waterschap Scheldestromen: info@scheldestromen.nl of postbus 1000, 4330 ZW Middelburg. Het waterschap coördineert het watertoetsproces voor de waterbeheerders.

BEREKNING GRONDOPPERVLAKTE DUINOORD

MOTIV ERI NG BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing	m2	m3
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515	2772
2. TERRAS	266	122
3. FIETSENSTALLING	33	136
4. HOTELGEBOUW 2 + TOEGANG	252	1683
	1066	4713

MOTIVERING BESCHERMINGSZONE A

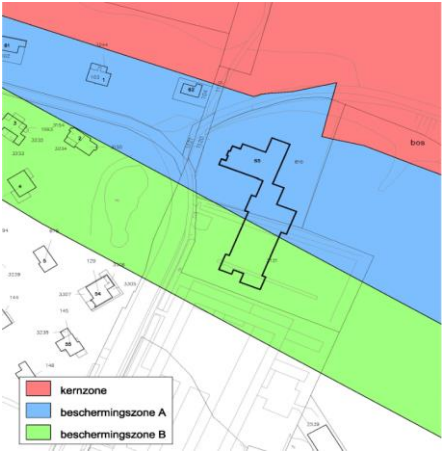
Nieuwe bebouwing waterkering/beschermingszone A	m2	m3
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515	2772
2. TERRAS	179	39
3. NIEUWBOUWDEEL	390	2805
	1084	5616
Toename grondoppervlakte	m2	m3
TOTAAL BESTAANDE BEBOUWING	1066	4713
TOTAAL NIEUWE BEBOUWING	1084	5616
TOENAME	18	903
TOENAME IN %	1,69%	19,16%
BELEID 20%	1,69%	19,16%

CONCLUSIE: VOLDOET

MOTIVERING KUSTFUNDAMENT

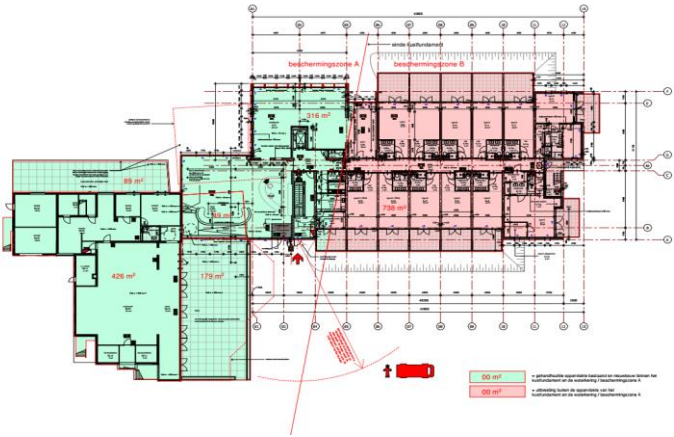
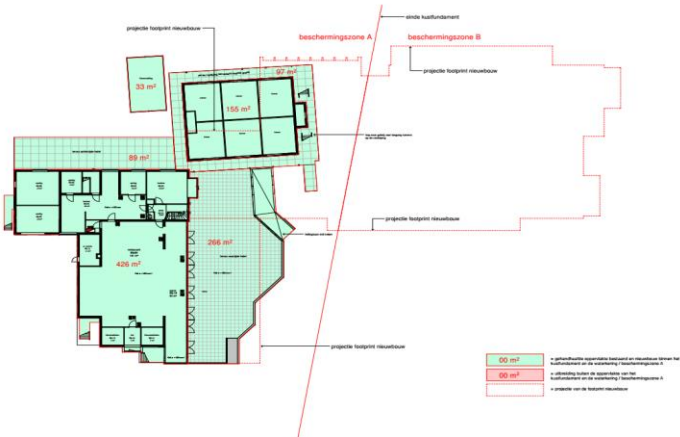
Nieuwe bebouwing kustfundament	m2	m3
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515	2772
2. TERRAS	179	39
3. NIEUWBOUWDEEL	390	2805
	1084	5616
Toename grondoppervlakte	m2	m3
TOTAAL BESTAANDE BEBOUWING	1066	4713
TOTAAL NIEUWE BEBOUWING	1084	5616
TOENAME	18	903
TOENAME IN %	1,69%	19,16%
BELEID 10%	1,69%	19,16%

CONCLUSIE: VOLDOET



Figuur 3.1 Kustfundament
kustfundament
(Bron: Barro)

Figuur 3.2 Primaire waterkering buiten
(Bron: Barro)



[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

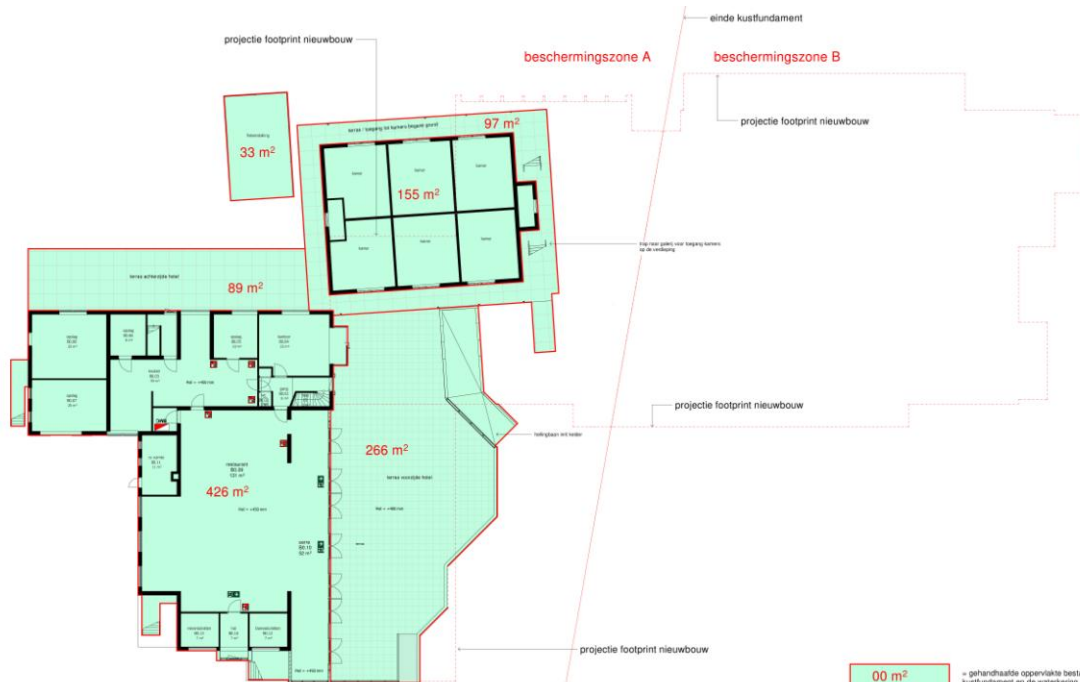
Oppervlakteberekeningen Verbouwing Duinoord dd 8-8-2017

Volume	Opp.(m2)	Subtotaal	Opp. (m2)	Opmerkingen
A Te handhaven bestaande bebouwing;				
Blok 1	massa 182			Blok 1 is het restaurantgebouw
	serre 58			
Blok 2	massa 181			Blok 2 is het keukengebouw
Trappen	5			
		Subtotaal	426 m2	
Terras	89			Betreft het terras voor blok 2
Totale oppervlakte			515 m2	
B Te amoveren bestaande bebouwing;				
Blok 1	terras 266			Betreft het terras voor blok 1
Blok 3	massa 155			Blok 3 betreft het 12-kamer blok
	terras 97			Betreft het verhoogde begane grond terras
Blok 4	massa 33			Betreft het stallingsgebouw
Totale oppervlakte			551 m2	
C Nieuwe bebouwing binnen kustfundament/beschermingszone A;				
Blok A	massa 159			Blok A is het entree-paviljoen
Blok B	massa 126			Blok B is het hoogste volume
Blok C	massa 68			Blok C is het west volume
	terras 11			Betreft het terras voor blok C
Blok D	massa 10			Blok D is het de gangzone
Blok E	massa 16			Blok E is het stukje aan blok B vast
		Subtotaal	390 m2	
Terras (blok F)	179			Blok D is het nieuwe terras bij blok 1
Totale oppervlakte			569 m2	

Totale oppervlakte **bestaand Duinoord** (A+B) binnen kustfundament/beschermingszone A; **1066 m2**

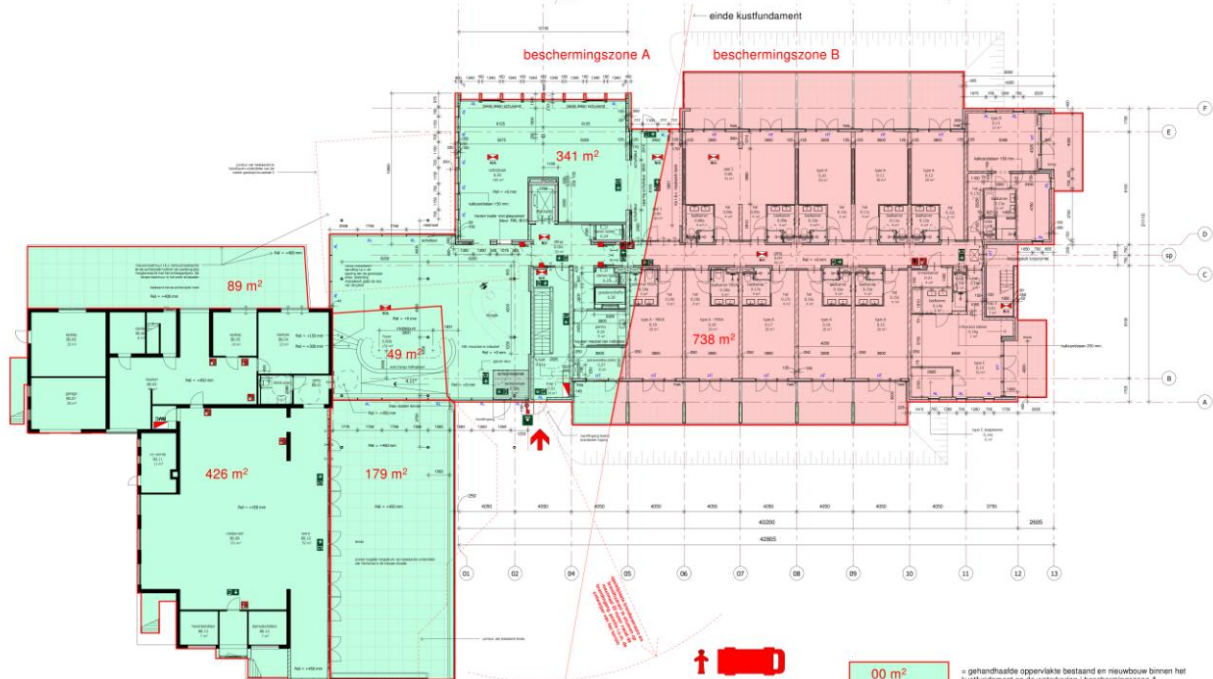
Totale oppervlakte **nieuw Duinoord** (A+C) binnen kustfundament/beschermingszone A; **1084 m2**

De volume-vermeerdering is daarmee dus **18 m2** hetgeen **1,7%** betekent, conclusie; **voldoet**



Duinoord bestaand met kustfundamentgrens

- 00 m² = gehandhaafde oppervlakte bestaand en nieuwbouw binnen het kustfundament en de waterkering / beschermingszone A
- 00 m² = uitbreiding buiten de oppervlakte van het kustfundament en de waterkering / beschermingszone A
- 00 m² = projectie van de footprint nieuwbouw



Duinoord nieuw met kustfundamentgrens

- 00 m² = gehandhaafde oppervlakte bestaand en nieuwbouw binnen het kustfundament en de waterkering / beschermingszone A
- 00 m² = uitbreiding buiten de oppervlakte van het kustfundament en de waterkering / beschermingszone A

Inhoudsberekeningen Verbouwing Duinoord dd 8-8-2017

Volume	Opp.(m2)	Hoogte(m)	Inhoud (m3)	Opmerkingen	
A Te handhaven bestaande bebouwing;					
Blok 1 massa	182	x	5,95	1.083	Tot aan schuin dak
dak	182	x	2,65 x0,5*	241	x0,5 vanwege dakhelling ong.45gr
serre	58	x	3,42	198	
Blok 2 massa	181	x	5,30	959	Gemiddelde dakhoogte
dak	181	x	2,90 x0,5*	262	x0,5 vanwege dakhelling ong.45gr
terras	89	x	0,33	29	0,33 is hoogteverschil met maaiveld
Totale inhoud			2772 m3		
B Te amoveren bestaande bebouwing;					
Blok 1 terras	266	x	0,46	122	0,46 is gem.hoogteverschil met maaiveld
Blok 3 massa	155	x	5,85	907	Tot aan schuin dak
dak	155	x	3,50 x0,5*	271	x0,5 vanwege dakhelling ong.45gr
terras	97	x	0,49	48	0,46 is gem.hoogteverschil met maaiveld
kelder	155	x	2.95	457	de kelder wordt geheel gesloopt
Blok 4 massa	33	x	2,95	97	Stallingsgebouw
dak	33	x	2,35 x0,5*	39	x0,5 vanwege dakhelling ong.45gr
Totale inhoud			1941 m3		
C Nieuwe bebouwing binnen kustfundament/beschermingszone A;					
Blok A massa	159	x	3,20	509	Blok A is het entree-paviljoen
Blok B massa	126	x	8,90	1121	Blok B is het hoogste volume
penth.	102	x	2,50	255	betreft terugliggende 3 ^e laag
dak	102	x	1,27 x0,5*	65	betreft dak terugliggende 3 ^e laag
Blok C massa	68	x	6,00	408	Blok C is het west volume
penth.	43	x	2,50	108	betreft terugliggende 2 ^e laag
dak	43	x	0,90 x0,5*	19	betreft dak terugliggende 2 ^e laag
Blok D massa	10	x	8,70	87	Blok D is het de gangzone
Blok E massa	16	x	6,00	96	Blok E is het stukje aan blok B vast
Blok F massa	49	x	2,80	137	Blok F is het stukje kelder in zone A
Blok G terras	179	x	0,22	39	
Totale inhoud			2844 m3		

Ps1 Om volumeberekeningen te kunnen maken zijn alle bouwblokken, bestaand en nieuw berekend ten opzichte van het peil P=0, zijnde 1,55+NAP.

Ps2 Hotelgebouw 1 (zie opp.berekeningen) is blok 1+2 v/d bouwaanvraag, hotelgebouw 2 is blok 3 v/d bouwaanvraag, blok 4 is het stallingsgebouw.

Ps3 Alle trappen, bordessen, dakoverstekken zijn buiten beschouwing gelaten, want de inhoud hiervan is verwaarloosbaar klein tov de massa's.

Totale inhoud **bestaand Duinoord** (A+B) binnen kustfundament/beschermingszone A; **4713 m3**

Totale inhoud **nieuw Duinoord** (A+C) binnen kustfundament/beschermingszone A; **5616 m3**

De volume-vermeerdering is daarmee dus **903 m3** hetgeen **19,16 %** betekent, conclusie; **voldoet**



Bestaande bebouwing hotel Duinoord binnen kustfundament / beschermingszone A



Vernieuwde bebouwing hotel Duinoord binnen kustfundament / beschermingszone A