

Aanmeldformulier watertoets

De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Scheldestromen. Voorafgaand aan het overleg stuurt u ons een zo volledig mogelijk ingevuld aanvraagformulier. Dit formulier is de agenda voor ons contact met u (in persoon, per mail en/of telefonisch). De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Formulier ingevuld door (werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)
Naam:	De heer N. Bimmel	De heer B. Lap
Organisatie:	Hotel The WigWam	Rho Adviseurs voor leefruimte
Adres:	Herenstraat 12	Segeerssingel 6
Postcode + plaats:	4357 AL Domburg	4337 LG Middelburg
E-mailadres:	info@wigwamhotel.nl	ben.lap@rho.nl
Telefoonnummer:	Tel. 0031 (0)118 581275	0118-689050
Datum aanvraag:		29 maart 2019/rev. 13 mei 2019 en 2 juli 2019

Tabel 1 Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Hotelontwikkeling Herenstraat Domburg c.a.  Afbeelding 1 Ligging plangebied
Waar is het plan gelegen:	Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Domburg en omvat zowel het bestaande hotel aan de Herenstraat als het achterliggende gebied. Dit achterliggende gebied is momenteel in gebruik als natuurlijke tuin (grasland met bomen)

	Het plangebied bestaat uit 7 percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Domburg, sectie F, nummers 1502, 1503, 2557, 2572, 2573, 2574 en 2559.
Beknopte planomschrijving De eigenaren van het hotel zijn voornemens om het gehele gebouw te slopen en een nieuw hotel in het 4-sterren segment te bouwen. (Zie hiernaast, afbeelding 2.) Om deze investeringen te kunnen opbrengen, is het noodzakelijk de capaciteit van het hotel te vergroten van de huidige 35 kamers naar 68 kamers. Een totale herontwikkeling biedt de kans om het parkeerprobleem op te lossen. Onder het nieuwe hotel is een volledig ondergrondse stallingsgarage voorzien, dat alleen zal worden gebruikt door hotelgasten en personeel. De stallingsgarage wordt gebouwd in 1 bouwlaag. Op de percelen ten noorden van het nieuwe hotel (in de natuurlijke tuin) worden 2 recreatiewoningen gebouwd, in plaats van de 2 woningen voor permanente bewoning die nu al zijn toegestaan. In verband hiermee is een plan gemaakt waarbij het overblijvende gebied in min of meer 2 gelijke kavels wordt opgedeeld en ook de andere woning die is toegestaan, wordt geherpositioneerd. Het perceel P.J.Eloutstraat 11 is niet in deze herverkaveling betrokken maar maakt wel deel uit van het plangebied. De woonbestemming wordt namelijk gewijzigd in een recreatieve bestemming.	 Afbeelding 2 Bestaand en nieuw hotel

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. <i>(Geef aan of er consequenties zijn voor waterkeringen. Ligging nabij de waterkering.)</i>	Het meest noordelijk gedeelte van het plangebied ligt binnen kernzone van de duinen (de primaire waterkering). Op afbeelding 3 is de grens van de kernzone met een rode lijn aangegeven. Daar achter ligt een deel van de natuurlijke tuin binnen de beschermingszone A (de blauwe lijn) van de primaire waterkering en voor het overige deel binnen beschermingszone B. Deze beschermingszones zijn overigens niet in het bestemmingsplan Kom Domburg opgenomen.  Afbeelding 3 Keurzones waterkering Uit afbeelding 3 valt op te maken dat het bestaande hotel The WigWam niet in Beschermingszone B ligt. De beoogde nieuwbouw en de 2 nieuwe recreatiewoningen worden wel gedeeltelijk binnen deze beschermingszone worden gerealiseerd. Conform de Keur van waterschap

	Scheldestromen gelden binnen deze zone diverse beperkingen ten aanzien van afgravingen, boringen en seismisch onderzoek, werken met een overdruk van 10 bar of meer, explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Dergelijke activiteiten zijn niet voorzien.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties. (Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van: <table border="1" data-bbox="256 685 730 967"> <thead> <tr> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dakoppervlak</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td> <td></td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>wateroppervlak</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> - Ad 3: Indien doorlatende verharding (NB niet bedoeld: natuurlijke bodem!) een rol speelt zal deze apart worden beoordeeld. - Overall: geef aan hoe compensatie wordt voorgesteld voor het netto effect van deze veranderingen.)		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak			1	dichte bodemverharding			2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak			4	Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig en dit wordt ook niet voorzien. Het waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen, is dan ook niet aan de orde. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak, bestaande uit daken van gebouwen en bodemverhardingen, toe. Een overzicht daarvan is opgenomen onder deze tabel. Om overlast door hemelwater in extreme weersituaties te voorkomen, worden maatregelen getroffen om het extra volume aan water te infiltreren in de bodem. Onder het kopje "Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater" wordt hier verder op ingegaan.
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak			1																		
dichte bodemverharding			2																		
doorlatende bodemverharding			3																		
wateroppervlak			4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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. (Geef aan op welke wijze huishoudelijk en bedrijfsafvalwater en hemelwater worden afgevoerd (en eventueel gezuiverd). Neem mogelijkheden van hergebruik mee indien aanwezig.)	Het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater en het grootste deel van het volume aan hemelwater zullen net als in de huidige situatie worden afgevoerd op het gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel. Maar het extra volume aan hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakten zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Omdat het (toekomstig) hotel en de recreatiewoningen liggen in een voormalig duingebied zijn er ter plaatse ruime mogelijkheden voor infiltratie. Dit wordt bevestigd door het bodemonderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd. Daaruit blijkt namelijk dat de bodem vooral bestaat uit zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. De totale oppervlakken (in m²) in de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in tabel 2 van dit formulier. Omdat er nog geen definitief inrichtingsplan is voor de ruimten rondom het hotel en voor de percelen met de recreatiewoningen zijn voor de berekeningen enkele aannamen gedaan die onder de tabel zijn opgenomen. Uit de indicatieve berekeningen blijkt dat in het plangebied circa 275 m² aan dakoppervlak wordt toegevoegd, circa 800 m² aan dichte bodemverharding en ruim 200 m² aan doorlatende bodemverharding. Op basis hiervan moet rekening gehouden worden met een extra te bergen water volume van circa 90 m³. Daar wordt in voorzien. In het plan wordt ruim 93 m³ geborgen in een infiltratietransportriool (IT-riool) met bijbehorende grondbuffers die in de achtertuin, rond 3 zijden van het gebouw en onder																				

	het pad vanaf de Herenstraat naar achteren wordt aangelegd en in 2 watertanks/bufferputten. Een tekening met de maatregelen is opgenomen in bijlage 1 van dit formulier.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden. <i>(Geef aan op welke wijze grondwateroverlast en/of verdroging wordt voorkomen.)</i>	Op dit moment is er geen sprake van grondwateroverlast en -tekort. Uit een sonderingsonderzoek op 11 december 2017 is een grondwaterstand waargenomen op 2 à 2,75 m beneden het maaiveld (2,92 à 2,16 meter +NAP). Dit betreft eenmalige waarnemingen, die mogelijk zijn verstoord door het boren. In aanvulling daarop is ten behoeve van het berekenen van de benodigde bemalingcapaciteit binnen de bouwput een onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterstanden over een langere periode, namelijk van 11 december 2017 tot 22 augustus 2018 (zie bijlage 2). Er zijn 2 peilbuizen geplaatst tot een diepte van ca. NAP +0,0 m. In peilbuis 1 was de hoogste grondwaterstand net iets minder dan 290 cm +NAP en in peilbuis 2 circa 265 cm +NAP. Vanaf het moment dat de droge periode (ca. half mei) optreedt is de grondwaterstand in beide peilbuizen gelijkmatig gedaald tot respectievelijk 243 cm +NAP (peilbuis 1) en 219 cm +NAP. Onder andere door wisselingen in neerslagoverschot zijn fluctuaties van de grondwaterstand mogelijk. Rekening houdend met enige fluctuatie kan worden uitgegaan van een freatische grondwaterstand van circa 1,8 meter beneden het maaiveld (circa 3,2 meter +NAP). De geplande aanlegdiepte van de stallingsgarage onder het hotel is circa 3,5 meter beneden het bouwpeil, overeenkomend met 1,26 meter +NAP. Dat betekent dat bij het graven van de put voor de bouw van de stallingsgarage rekening moet worden gehouden met een beperkte kans op instromend grondwater. Maar het wordt ook niet uitgesloten. Tijdens het archeologisch proefsleuvenonderzoek dat in december 2018 is uitgevoerd kwam bij het blootleggen van een cultuurlaag op een diepte van 1,97 meter +NAP het vlak namelijk onmiddellijk onder water te staan. Om te voorkomen dat grondwaterstromen worden verstoord, wordt rond de gehele bouwput een grond- en waterkerende constructie toegepast in de vorm van een zogenaamde Cutter Soilmix wand (CSM wand). Een belangrijk voordeel van een CSM-wand is de hoge mate van waterkering. In paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader op deze bouwmethode ingegaan. Verdroging is daarmee niet aan de orde. In het plan wordt evenmin grondwater aan het gebied onttrokken. Infiltratie van vervuild water is evenmin aan de orde. Alleen schoon hemelwater dat afkomstig is van dakvlakken en oppervlakteverhardingen waar geen auto's komen, worden geïnfiltreerd. Verder worden zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase geen uitlopende materialen gebruikt (zie ook hierna).

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, maar wel in een 'bufferzone' en in een gebied voor zoetwater voorkomens (zie afbeelding 5 onder deze tabel). Deze gebieden worden beschermd met het oog op de belangen van de drinkwatervoorziening en kwetsbare natuurwaarden. In de Keur van waterschap Scheldestromen is verder uitgewerkt wanneer een vergunning noodzakelijk is. Behalve dat is gewaarborgd dat de sloop en nieuwbouw van het hotel niet zal leiden tot verdroging, worden er zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er is geen oppervlaktewater in het gebied en die komt er ook niet. Het water wordt via het bestaande rioleeringssysteem afgevoerd. Zoals hiervoor al aangegeven is van belang dat er tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen uitlogende materialen wordt gebruikt.
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Dit aspect is niet relevant voor de beoogde ontwikkelingen. Er is namelijk geen open water in het gebied en die komt er ook niet.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het noordelijk deel van het plangebied is weinig zettingsgevoelig. Het zuidelijk deel, waar het nieuwe hotel is beoogd, is weinig tot matig zettingsgevoelig. Om eventuele schade zo veel mogelijk te voorkomen, kiest de initiatiefnemer over een alternatieve grondkering op basis van bodeminjectie, ofwel een CSM-wand. Dit is een aansluitende kerende wand die ontstaat door bodeminjecties door middel van een metalen voerbuis en een freeskop met waarbij continu een injectievloeistof (een rijke cementspecie) onder druk wordt gemixt met de losgemaakte grond. Een belangrijk voordeel van een CSM-wand is de hoge mate van waterkering. Door het voorkomen van grondwaterstromen wordt de kans op grondzettingen en bodemdalingen voorkomen.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er is geen aquatische natuur waarmee rekening moet worden gehouden.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen oppervlaktewater waarmee rekening moet worden gehouden
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van het waterschap aanwezig in de directe omgeving

Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)

* in de bouwfase:

Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking

Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?

* na realisatie: bereikbaarheid

Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.

Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?

* na realisatie: parkeren

Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?

* na realisatie: (ver)bouwen

Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).

De transporten die samenhangen met de sloop en herbouw van het hotel worden afgewikkeld via de route Roosjesweg – Schuitvlotstraat – 't Groentje – Wijngaardstraat – Herenstraat en van daar weer via de Beatrixstraat – Van Voorthuizenstraat – Singel – Roosjesweg. De Roosjesweg is buiten de bebouwde kom in beheer en onderhoud van het waterschap.



Afbeelding 4 Afwikkeling bouwverkeer richting Roosjesweg

In totaal worden circa 800 vrachtwagens verwacht over een bouwperiode van maximaal 1 jaar. Dit aantal vormt op een aantal van gemiddeld circa 4.000 mtv/etmaal op een werkdag op de Roosjesweg geen probleem. Ook het maximum aantal vrachtwagens op een werkdag zal geen probleem zijn.

De toename van het aantal hotelkamers zorgt voor een zeer beperkte structurele toename van het verkeer.

Voor het overige zijn de aangedragen thema's niet van toepassing.



Figuur 5. Kwetsbare gebieden in en nabij de planlocatie (rode cirkel) (bron: Provincie Zeeland)

Tabel 2 Berekening oppervlakten bestaand en nieuw

	huidige situatie			na realisatie		
	hotel	recreatiewoningen	totaal	hotel	recreatiewoningen	totaal

dakoppervlak	1.320	600 ¹⁾	1.920	1.794	400 ²⁾	2.194
dichte bodemverharding	500	-	500	800 ³⁾	100 ⁵⁾	1.300
doorlatende bodemverharding	0		0	100 ⁴⁾	110 ⁶⁾	210
wateroppervlak	0	0	0	0	0	0
	1.850	600	2.420	2.694	610	3.704

De netto toename aan verhard oppervlak komt daarmee op circa 1.300 m².

¹⁾ De woningen zijn op dit moment niet aanwezig, dus is uitgegaan van de planologische rechten.

²⁾ Uitgegaan wordt van de verkleinde bouwvlakken in het bestemmingsplan Domburg – Hotelontwikkeling Herenstraat c.a.

³⁾ Indicatief: vooral aan de voorzijde wordt klinkerbestrating aangebracht ten behoeve van de entree, 6 parkeerplaatsen voor in- en uitcheckende hotelgasten en een terras.

⁴⁾ Indicatief: Aan de achterzijde wordt een groene tuin aangebracht met enkele looppaden. Hier is geen terras voorzien. Aan de westzijde, langs het hotel, wordt de toegangsweg gehandhaafd.

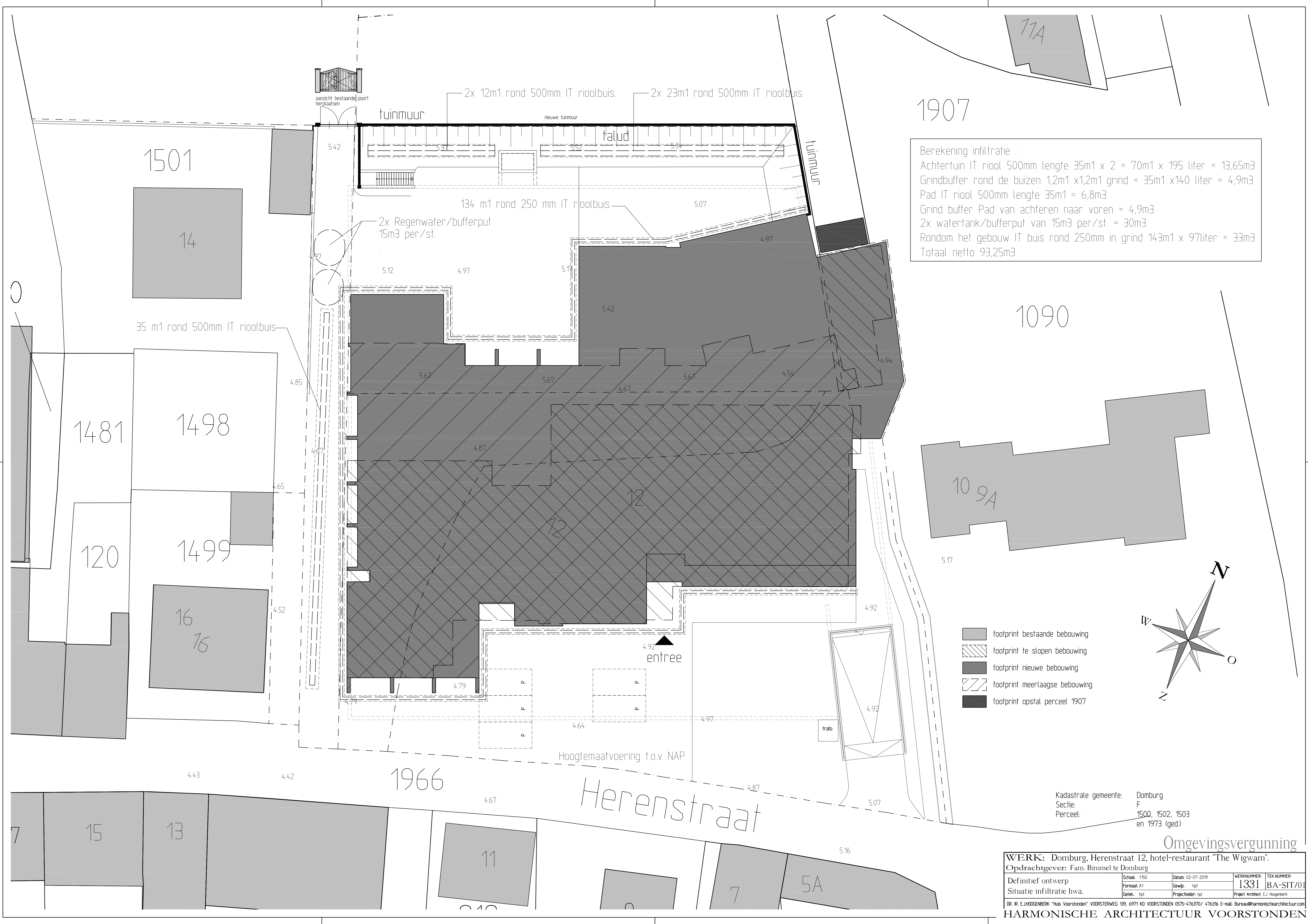
⁵⁾ 50 m² terras bij elke recreatiewoning

⁶⁾ 4 parkeerplaatsen a 12,5 m² + 2 x 25 meter aan weglengte (aanname)

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage 1: Infiltratievoorzieningen en waterberging The Wigwam

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

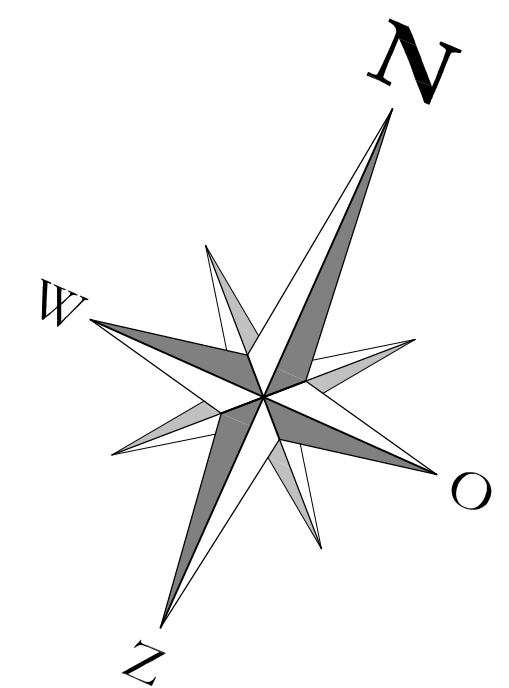


1907

Berekening infiltratie :
Achtertuin IT riol 500mm lengte 35m1 x 2 = 70m1 x 195 liter = 13,65m3
Grindbuffer rond de buizen 1,2m1 x1,2m1 grind = 35m1 x140 liter = 4,9m3
Pad IT riol 500mm lengte 35m1 = 6,8m3
Grind buffer Pad van achteren naar voren = 4,9m3
2x watertank/bufferput van 15m3 per/st. = 30m3
Rondom het gebouw IT buis rond 250mm in grind 143m1 x 97liter = 33m3
Totaal netto 93,25m3

1090

- footprint bestaande bebouwing
- footprint te slopen bebouwing
- footprint nieuwe bebouwing
- footprint meentlaagse bebouwing
- footprint opstal perceel 1907



Kadastrale gemeente: Domburg
Sectie: F
Perceel: 1500, 1502, 1503 en 1973 (ged.)

Omgevingsvergunning

WERK: Domburg, Herenstraat 12, hotel-restaurant "The Wigwam".			
Opdrachtgever: Fam. Bimmel te Domburg			
Definitief ontwerp	Schaal: 1:150	Datum: 02-07-2019	WERKNUMMER: 1331
Situatie infiltratie hwa.	Formaat: A1	Gewijz: hpt	TEK.NUMMER: BA-SIT/01
	Getek: hpt	Projectleiden: hpt	Project Architect: E.J. Hoogenberk
DR. IR. E.J. HOOGENBERK "Huis Voorstonden" VOORSTERWEG 139, 6971 KD VOORSTONDEN 0575-476370 / 476216 E-mail: Bureau@harmonischearchitectuur.com			
HARMONISCHE ARCHITECTUUR VOORSTONDEN			

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

Bijlage 2: onderzoek grondwaterstanden

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]



Koops & Romeijn grondmechanica

Samenwerkende, zelfstandige adviseurs voor grondonderzoek, geotechniek en geohydrologie

Meurs grondmechanica advies
De Plak 23
6681 DN Bommel
Tel.: 0481 - 45 11 79
Internet: www.koops-romeijn.nl
E-mail: j.meurs@koops-romeijn.nl
BTW nr.: NL8564.69.385.B01
KvK Arnhem nr.: 66264057
IBAN nr.: NL58ABNA0520766520
BIC code: ABNANL2A

Hotel The Wigwam
T.a.v. de heren N. en M. van Bimmel
Herenstraat 12
4357 AL DOMBURG

Uw kenmerk: ---

Ons kenmerk: 17.3036B01

Bommel, 27 februari 2019

Betreft: Nieuwbouw hotel The Wigwam a/d Herenstraat 12 te Domburg.

Geachte heren,

Naar aanleiding van uw opdracht is een grondonderzoek uitgevoerd om een ontwerp van de bouwput te kunnen maken.

Voor de berekeningen van de draagkracht voor de paalfundering en sterkteberekeningen ten behoeven van de bouwputkering zijn tot diepten van NAP -35 meter sonderingen uitgevoerd.

Ten behoeve van het berekenen van de benodigde bemalingcapaciteit binnen de bouwput zijn aanvullend op 11 december 2017 een 2-tal peilbuizen geplaatst tot een diepte van ca. NAP +0,0 m.

Op 28 maart 2018 is in de peilbuizen automatisch registrerende apparatuur ingehangen, waarbij de meetfrequentie was ingesteld op 1 uur. De registratie heeft plaats gevonden tot 22 augustus 2018.

In bijlage 1 zijn de totale waarnemingen in grafiekvorm gepresenteerd. Hierbij is duidelijk te zien dat vanaf het moment dat de droge periode (ca. half mei) optreedt de grondwaterstand in beide peilbuizen gelijkmatig daalt. Deze dalingen zijn ook landelijk waargenomen.

Op bijlage 2 en 3 zijn de waarnemingen over een periode van respectievelijk 1 week en 1 dag gepresenteerd.

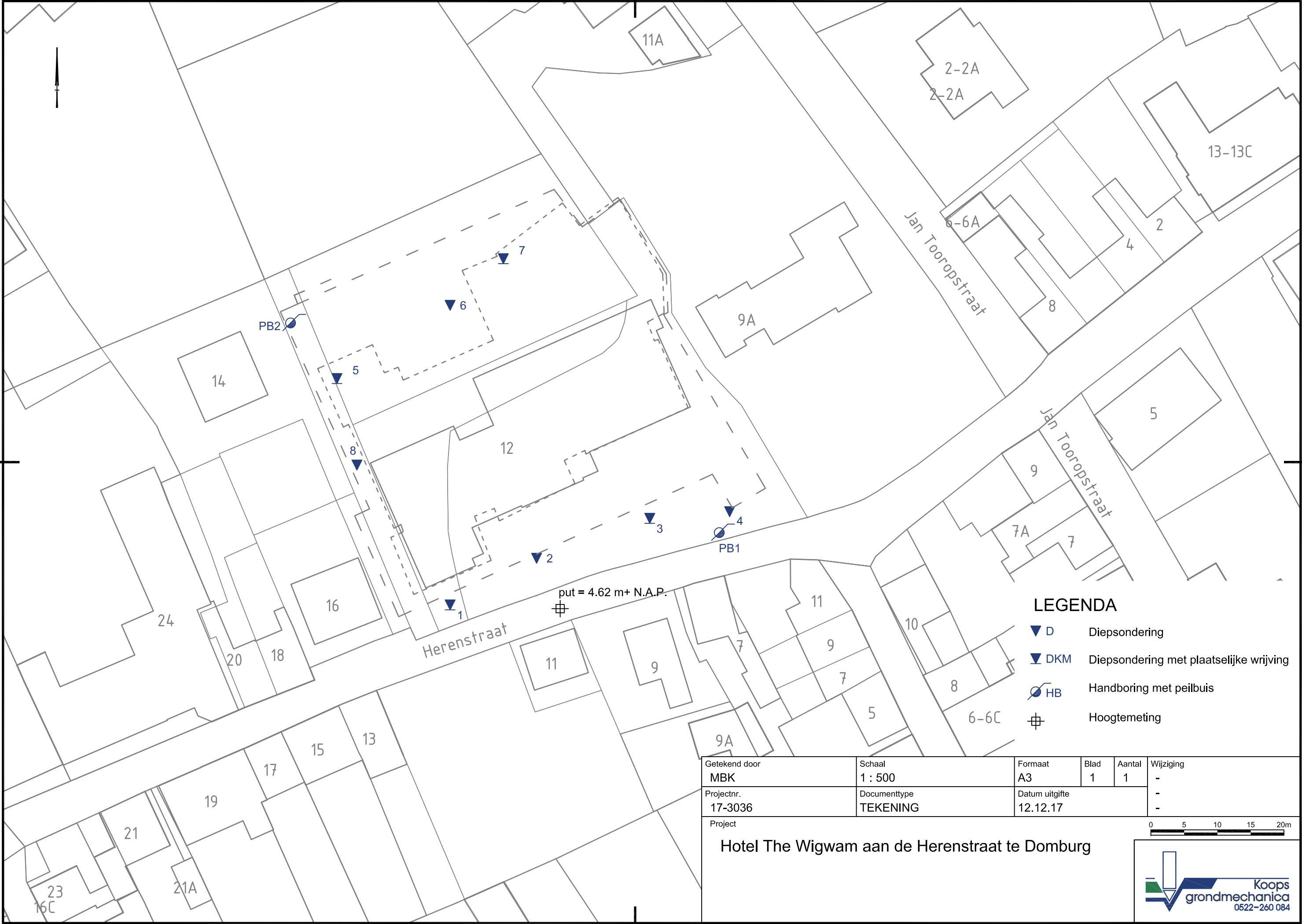
Uit deze waarnemingen blijkt dat de invloed van eb en vloed ter plaatse van het toekomstige bouwterrein niet merkbaar zijn.

Mocht dit rapport aanleiding geven tot vragen, dan zijn wij altijd bereid mondeling of schriftelijk toelichting te geven.

Met vriendelijke groeten
Koops & Romeijn Grondmechanica

J.Th. Meurs,
Adviseur geotechniek.





LEGENDA

- ▼ D Diepsondering
- ▼ DKM Diepsondering met plaatselijke wrijving
- HB Handboring met peilbuis
- Hoogtemeting

Getekend door MBK	Schaal 1 : 500	Formaat A3	Blad 1	Aantal 1	Wijziging -
Projectnr. 17-3036	Documenttype TEKENING	Datum uitgifte 12.12.17	-		

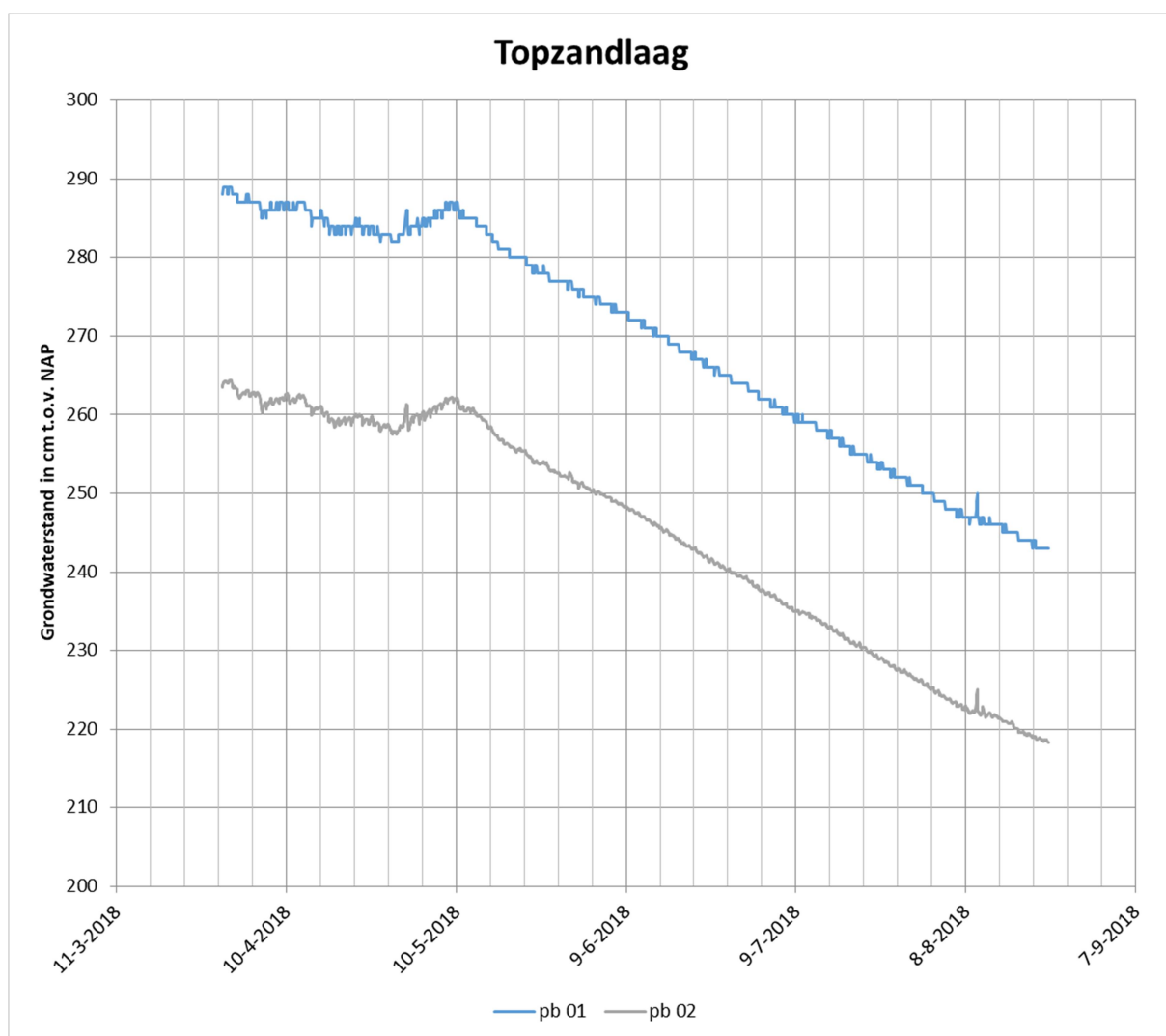
Project

Hotel The Wigwam aan de Herenstraat te Domburg

0 5 10 15 20m

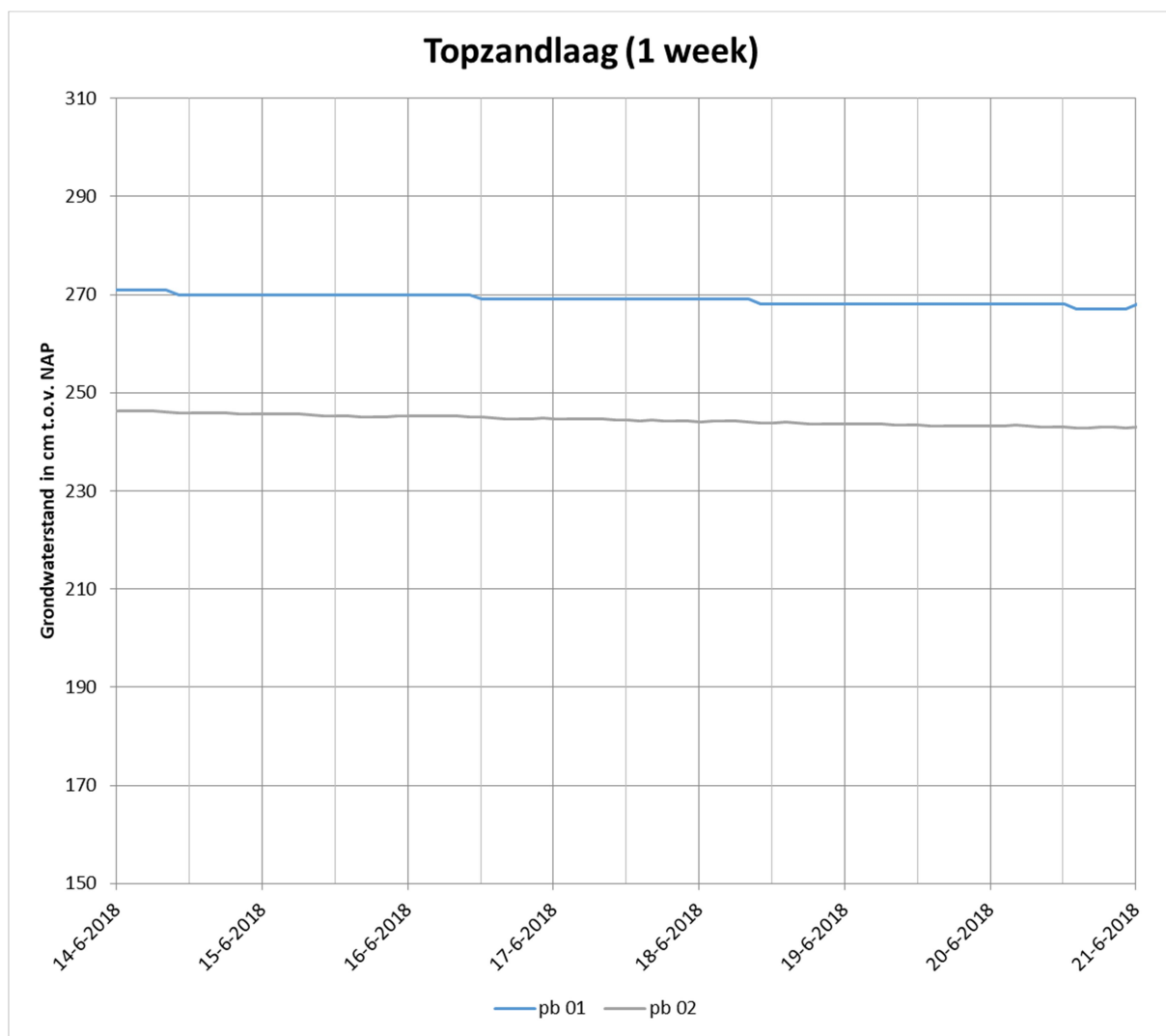


Bijlage 1



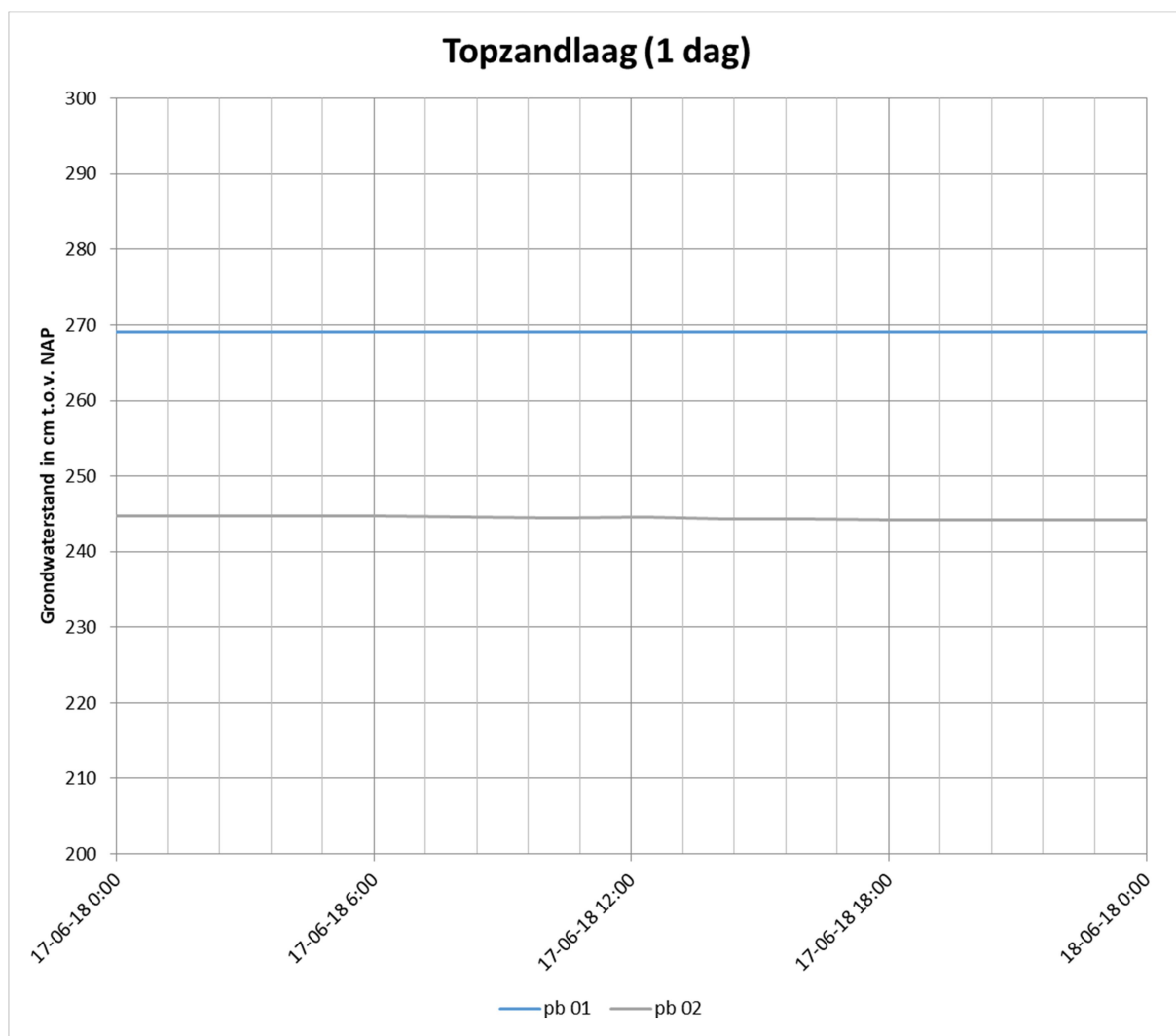


Bijlage 2





Bijlage 3



[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]