

Waterschap **Scheldestromen**

# Ontwerp watervergunning

Datum : 2 oktober 2014  
Documentnummer : 2014024866  
Case nr. : WV114.0435

## AANHEF

Het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen heeft op 16 juni 2014 een aanvraag ontvangen van Lokerse Architecten, om namens P.A. Bommeljé, van Duinhotel Tien Torens een vergunning te verlenen voor het verrichten van handelingen in het watersysteem.

## AANVRAAG

De aanvraag betreft: de bouw van een nieuw Duinhotel op de plaats van het bestaande hotel.

### Bouwen

Op grond van het bepaalde in artikel 4.1, lid 5, 6 en 7 van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, gebruik te maken van een waterstaatswerk en de beschermingszones van een waterstaatswerk en daarbinnen werkzaamheden te verrichten, werken te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen.

## OVERWEGINGEN

### Omschrijving van de werkzaamheden

De aanvraag betreft het slopen van het bestaande hotel De Tien Torens en het bouwen van een nieuw hotel op het perceel Duinweg 36 te Zoutelande. Het nieuwe hotel is een piramidevormig gebouw bestaande uit 4 bouwlagen met 10 hotelsuites, een restaurant en een parkeervoorziening. Het hotel wordt "aangekleed" als een duin.

Sinds begin 2012 is het waterschap in gesprek met de initiatiefnemer die daarbij werd gesteund door de gemeente Veere die een voorstander is van het initiatief. De portefeuillehouder waterkeringen heeft aangegeven in te stemmen met het door de initiatiefnemer voorgelegde (schets-)ontwerp.

Op basis van die principe-uitspraak heeft de initiatiefnemer het ontwerp verder uitgewerkt en heeft de gemeente de procedure opgestart om de bouw planologisch mogelijk te maken. De watervergunning wordt nu aangevraagd voor het uitgewerkte plan.

### Vergunningvereiste

Het hotel staat in het binnentalud van het duin, binnen het waterstaatswerk. Ingevolge de Keur is zowel voor het slopen van de bestaande bebouwing als het bouwen van het nieuwe hotel een watervergunning vereist.

### Vergunningenbeleid

Het perceel Duinweg 36 valt binnen het gebied waar volgens het vergunningenbeleid het "nee, tenzij" regiem geldt. Nieuwbouw is niet toegestaan. Vervanging en beperkte uitbreiding van bestaande gebouwen is in beginsel toegestaan. Ter plaatse (binnen het kustfundament, buiten de contour) mag de uitbreiding maximaal 10% van het grondoppervlak en 20% van het volume bedragen.

## Beoordeling ontwerp

### Hoogwaterveiligheid

Het hotel ligt buiten het afslagprofiel. Het nieuwe hotel heeft geen negatieve invloed op het waterkerend vermogen van het duin. De ingraving in het duin is beperkt en voorgeschreven wordt dat het uitgegraven zand teruggebracht moet worden in het duinprofiel. De hoeveelheid zand in het profiel wijzigt dus niet. De aanvrager is voornemens om uitkomend schoon zand op het gebouw terug te plaatsen.

Om een toekomstige verzwaaring van de waterkering mogelijk te maken moet aan de zeezijde van het gebouw een keerwand geplaatst (kunnen) worden tot NAP+10m waartegen later een zandaanvulling kan worden aangebracht. Ter voldoening aan de eis van het waterschap wordt aan de zeezijde van het gebouw, over de volledige lengte van het perceel een betonnen keerwand gemaakt waarvan de hoogte oploopt van NAP+12m tot circa NAP+14m. De keerwand is een waterkeringstechnische verbetering t.o.v. de huidige situatie.

Het hotel wordt onderheid met (137) prefab betonpalen.

***Om tijdens bouw/ontgravingen de stabiliteit van het duin (de duinovergang) te waarborgen wordt een damwand geplaatst. Het plan daarvoor is nog niet gereed. In verband daarmee wordt voorgeschreven dat het plan voor het plaatsen van de damwand voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het waterschap.***

### Kustfundament

Het perceel Duinweg 36 te Zoutelande ligt binnen het kustfundament. In het Besluit algemene regels voor de ruimtelijke ordening" (Barro) stelt het Rijk beperkingen aan het bouwen in het kustfundament: buiten stedelijk gebied is maximaal 10% uitbreiding van het grondoppervlak toegestaan. Het waterschap conformeert zich binnen het kustfundament aan het Barro.

Buiten het kustfundament staat het waterschap 20% uitbreiding toe.

Rijkswaterstaat gaat er van uit dat het hotel binnen het stedelijk gebied ligt zodat de voorgenomen uitbreiding niet in strijd is met het Barro. Gezien het standpunt van Rijkswaterstaat staat het waterschap een uitbreiding toe van 20%. Dat percentage hanteerde het waterschap tot het inwerkingtreden van het Barro ook binnen het kustfundament.

### Grondoppervlak/vloeroppervlak

Het waterschap gaat bij het bepalen van de m<sup>2</sup> uitbreidingsruimte uit van het grondoppervlak. Het grondoppervlak van de huidige bebouwing (hotel en schuurtje) op het perceel is 320m<sup>2</sup> en de inhoud 3406m<sup>3</sup>. De inhoud van het nieuwe hotel is 3906m<sup>3</sup> (een toename van 500m<sup>3</sup> ofwel 15%). De uitbreiding van het grondoppervlak is groter dan volgens het vergunningenbeleid is toegestaan. Omdat voor het piramidevormige hotel het bepalen van de uitbreidingsruimte aan de hand van het grondoppervlak ongunstig uitpakt, is uitgegaan van het vloeroppervlak. Voor het waterschap is een belangrijke reden om uitbreiding van bebouwing in de waterkeringzone te beperken, het beperken van de economische waarde van de bebouwing. In het vergunningenbeleid is de economische waarde vertaald in m<sup>2</sup> grondoppervlak en m<sup>3</sup> bouwvolume. De economische waarde kan ook vertaald worden in het vloeroppervlak. Er kan redelijkerwijs van uitgegaan worden dat voor hotel de Tien Torens maximalisering van het vloeroppervlak resulteert in (grosso modo) een zelfde mate van beperking van de economische waarde als maximalisering van het grondoppervlak. Voor het waterschap is daarom niet bezwaarlijk om uit te gaan van het vloeroppervlak in plaats van het grondoppervlak.

Het vloeroppervlak van de huidige bebouwing op het perceel is 1092m<sup>2</sup>. Het vloeroppervlak van het nieuwe hotel (exclusief parkeervoorziening) is 1302m<sup>2</sup> (+210m<sup>2</sup>=+19,5%). De uitbreiding van het vloeroppervlak blijft dus binnen de 20%.

De entree van het gebouw en de technische ruimte op laag 0 (parkeerlaag) die onder het gebouw liggen zijn meegenomen in de oppervlakte- en inhoud berekening van het hotel.

De gemeente hecht er aan dat uit het zicht geparkeerd wordt. Het plan voorziet in een gedeeltelijk overdekte parkeerruimte (op straatniveau Duinweg) van 444m<sup>2</sup>). De parkeervoorziening is naast (niet onder) het hotel geprojecteerd. Hotel en parkeervoorziening zijn constructief losse objecten. De parkeervoorziening kan verwijderd worden zonder dat constructieve aanpassingen aan het hotel nodig zijn.

Van het dak van de parkeervoorziening is ±158m<sup>2</sup> (±36%) open. De portefeuillehouder heeft aangegeven dat gezien het relatief open karakter, de parkeervoorziening beschouwd kan worden als buitenruimte die niet meegerekend wordt in de m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> van het hotel. Dat geldt ook voor de gang naar de entree (80m<sup>2</sup>) die deels door balkons is afgedekt.

#### **Eigendom/Erfpacht**

Het perceel Duinweg 36 (kadastraal bekend gemeente Valkenisse, sectie D, nr 298) is eigendom van het waterschap en in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer de heer Bommeljé. In verband met dit plan is een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten.

*Gezien de geplande startdatum (30 september 2014) en einddatum (30 september 2015) zal vergunninghouder er rekening mee moeten houden dat in het stormseizoen (van 1 oktober tot 1 april) niet in de waterkering gegraven mag worden.*

#### **CONCLUSIE**

Uit het onderzoek, ingesteld naar de bij de vergunningverlening betrokken belangen, is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van het watersysteem zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Waterwet. Op grond hiervan is de handeling onder voorschriften aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

#### **BESLUIT**

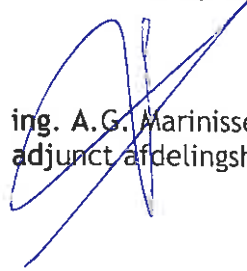
Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012, de Algemene wet bestuursrecht en de hiervoor vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur:

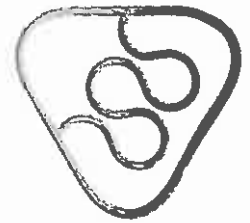
aan P.A. Bommeljé van Duinhotel Tien Torens, Duinweg 36, 4374 EE ZOUTELANDE (hierna: vergunninghouder) de gevraagde ontwerpvergunning te verlenen voor het bouwen van een nieuw Duinhotel Tien Torens op de plaats van het oude hotel Duinweg 36 te Zoutelande, onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur  
van waterschap Scheldestromen

ing. A.G. Marinisse  
adjunct afdelingshoofd Waterkeringen





## VOORSCHRIFTEN

Behorend bij vergunning Documentnummer: 2014024866

### Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder meldt het begin van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren bij de opzichter van de afdeling BOWW, werkgebied 2, de heer A. Simonse, telefoonnummer 088-2461000 (hierna: de opzichter).
2. De werken dienen te worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag overlegde tekeningen, een en ander met inachtneming van de hieronder genoemde wijzigingen c.q. aanvullingen.
3. Indien hierom wordt verzocht dienen door de vergunninghouder revisietekeningen op een schaal van tenminste 1:1000 waarop de werken duidelijk en nauwkeurig zijn aangegeven in drievoud aan de afdeling Beheer & Onderhoud Waterkeringen te worden gezonden.
4. Ter plaatse moet een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
5. **Beheer en onderhoud:**  
De op grond van deze vergunning aanwezige werken moeten doelmatig functioneren, in goede staat van onderhoud verkeren en met zorg worden bediend.
6. **Contactpersoon:**
  - De vergunninghouder is verplicht één of meer personen aan te wijzen die in het bijzonder belast is (zijn) met het toezien op de naleving van deze vergunning, waarmee door of namens de waterbeheerder in spoedgevallen overleg kan worden gevoerd;
  - De vergunninghouder deelt schriftelijk binnen 14 dagen nadat deze vergunning in werking is getreden de waterbeheerder mee, de naam, het adres en het telefoonnummer van degene(n) die door of vanwege hem is (zijn) aangewezen;
  - Wijzigingen van contactpersonen moeten binnen 14 dagen schriftelijk worden gemeld.
7. Alle deze vergunning betreffende werken worden uitgevoerd en onderhouden op kosten van de vergunninghouder en volgens aanwijzing van de opzichter.
8. Ingeval tijdens de uitvoering blijkt dat het noodzakelijk is dat er wijzigingen aan de vergunde werken moeten worden uitgevoerd dienen deze met toestemming van de opzichter te worden gerealiseerd.
9. De vergunninghouder meldt de oplevering van de werken of het beëindigen van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren aan de opzichter.
10. De vergunninghouder moet alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen treffen, om te voorkomen dat het waterschap, dan wel derden, schade lijden ten gevolge van het gebruik van de vergunning.
11. Alle schade - ook gevolgschade - welke ontstaat door de breuk of hiermee verband houdende herstelwerkzaamheden dient onmiddellijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder.
12. De werken dienen binnen 24 maanden na verzending te zijn voltooid.

### Voorschriften voor een waterstaatswerk of beschermingszone gebruiken.

1. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit mogen alleen gecertificeerde bouwstoffen (ook voor de grondaanvullingen) worden toegepast.
2. Uitkomende grond kan gedurende de werkzaamheden ter plaatse opgeslagen worden. De eventueel overtollige grond en de voor het aanvullen ongeschikte grond dient te worden afgevoerd door en op kosten van de vergunninghouder. Tekortkomend aanvullingsmateriaal dient te worden bijgeleverd door de vergunninghouder en moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit (grond moet voldoen aan de maximale waarde van de bodemklasse 'achtergrondwaarde 2000' (=schone grond) met een maximaal percentage bodemvreemd materiaal van 20%). Met instemming van het bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit kan hier onder voorwaarden van afgeweken worden.
3. Het afhakken van boomwortels en takken en het snoeien van bomen, struiken en heggen

alsmede het verwijderen van bomen, struiken en heggen is niet toegestaan.

4. Tussen zonsondergang en zonsopkomst mogen geen ontgravingen worden verricht en geen bekledingen of verhardingen worden opgebroken.
5. Indien verplaatsing/verwijdering noodzakelijk is vanuit het waterkeringbelang en/of aanpassing van de waterkering dan dient hetgeen waarvoor vergunning verleend is op kosten van de vergunninghouder per direct te worden verplaatst/verwijderd.
6. ***Gedurende het tijdvak van 1 oktober tot 1 april mogen geen graafwerkzaamheden in de waterkering en beschermingszone plaatsvinden.***

#### **Voorschriften voor het bouwen**

1. *Het zand dat ten behoeve van de bouw wordt weggegraven moet teruggebracht worden in het profiel van de waterkering.*
2. *Om een toekomstige verzwaring van de waterkering mogelijk te maken moet aan de zeezijde van het gebouw een keerwand geplaatst (kunnen) worden tot NAP+10m waartegen later een zandaanvulling kan worden aangebracht.*
3. *Van het dak van de parkeervoorziening moet ten minste 30% open zijn en hotel en parkeervoorziening moeten constructief losse objecten zijn.*
4. *Het ontwerp van de te plaatsen damwand moet, voordat tot plaatsing wordt overgegaan, worden goedgekeurd door het waterschap en aangetoond moet worden dat het waterkerend vermogen van de waterkering niet wordt aangetast.*
6. *De werken dienen te worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag overlegde tekeningen: Nummers 4520 BA 00, 01, 02, 03, 04, 05, 20, 21, 22, 23, 40, 41, 60, 61, 62, 63, 64 en 65 van datum 16 mei 2014, tekeningen AN10582 BA 001, 100, 101, 102, 103, 104, 105 en 106 van datum 23 april 2014, diverse foto's en de statische berekening nummer AN10582 Documentnummer BA-H00.01.1 van datum 23 april 2014.*

## MEDEDELINGEN

Behorend bij ontwerpvergunning Documentnummer: 2014024866

### Procedure

De voorbereiding van de ontwerpvergunning heeft conform het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

Het waterschap heeft op grond van de Waterwet het voornemen om een watervergunning te verlenen voor de bouw van een nieuw Duinhotel op de plaats van het bestaande hotel aan de Duinweg 36 te Zoutelande.

De aanvraag en het ontwerpbesluit liggen vanaf 7 oktober 2014 tot en met 18 november 2014 ter inzage :

- op de waterschapskantoren in Middelburg en Terneuzen, elke werkdag van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.00uur.
- op het gemeentehuis van de gemeente Veere.

Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze inbrengen tegen de ontwerpwatervergunning. Een zienswijze moet worden gericht aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330ZW Middelburg.

Het dagelijks bestuur van  
waterschap Scheldestromen,  
mr. drs. A.J.G. Poppelaars, dijkgraaf  
mr. drs. J.A. de Visser, secretaris-directeur

### Expeditie

Afschrift van dit besluit is gezonden aan:

- Lokerse Architecten, t.a.v. T.J. Lokerse, Pompstation 1, 4373 RN Biggekerke.
- Gemeente Veere, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg.