

Antwoordnota reacties aanvraag omgevingsvergunning Britannia

Gedurende 2 weken, van 18 februari 2021 t/m 3 maart 2021 is een ieder in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de definitieve besluitvorming aangaande de aanvraag omgevingsvergunning voor een hotel met bijbehorende voorzieningen, restaurants en parkeren op de locatie Boulevard Evertsen 244 een reactie in te dienen. De reacties zijn meegewogen bij de definitieve besluitvorming.

ONDERWERP REACTIE	BEANTWOORDING REACTIE
ASPECTEN RUIMTELIJKE ORDENING	
Visie Boulevard; Gesteld wordt dat het plan (op verschillende onderdelen) niet past in de visie (o.a. voorkant/achterkant-benadering - silhouet - geleding - kaders Britannia)	<p>De Visie Boulevard is door de gemeenteraad vastgesteld in 2013. De visie geeft een beeld van de wijze waarop de Boulevard zich kan ontwikkelen. Dit om een eenduidig ontwikkelingsbeeld naar de toekomst te schetsen van hoe de boulevard eruit mag komen te zien. Dit ter voorkoming van ad hoc beleid en te zorgen dat de Boulevard een eenheid blijft of juist wordt. Daarin zijn ook ontwikkelkaders meegegeven voor de locatie van Britannia. Binnen deze kaders wordt verwezen naar een notitie van de raad. Dit refereert aan een besluit van de gemeenteraad van december 2007 waarin de gemeenteraad besloten heeft om een verruiming van de functionele invulling van de locatie Britannia mogelijk te willen maken. Die functionele toevoeging bestond uit aanvullende woningbouw (45 appartementen) teneinde de financiële en daadwerkelijke uitvoerbaarheid van het hotel mogelijk te maken én te versnellen. Immers het beleid zoals dat was vastgesteld in 1998 (bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening) was nog onverkort van kracht en gericht op de realisering van een toeristisch recreatief zwaartepunt op deze locatie. De medewerking van de raad om beperkte woningbouw toe te staan was echter onlosmakelijk gekoppeld aan de voorwaarde dat er dan sprake moest zijn van een volledig nieuw stedenbouwkundig concept om woningbouw en verblijfsrecreatie op deze locatie te herontwikkelen. De eerste 3 punten op pag. 30 van de visie refereren daaraan. Van een herontwikkeling zoals bedoeld in het raadsbesluit van december 2007 is géén sprake meer. De eigenaar heeft van de mogelijkheid om aanvullend op de verblijfsrecreatie óók woningbouw te realiseren géén gebruik gemaakt.</p> <p>Stedenbouwkundige uitgangspunten voor Britannia zijn verder opgenomen in de visie. De locatie Britannia is verder in de visie weergegeven als zijnde een plek waar een differentiatie in hoogte is toegestaan om een variatie en levendigheid in het silhouet van de boulevard te laten ontstaan. Daarbij is een bebouwingfront gewenst ter plaatse van o.a. Britannia. De gevels dienen ontworpen te worden met 2 voorkanten (1 naar zee en 1 naar de stad). De welstandsbeoordeling heeft met in achtneming van de bestaande beleidskaders door het Ambtelijk Toets Team plaatsgevonden. Het Ambtelijk Toets Team heeft de aanvraag mede getoetst aan de kaders en uitgangspunten zoals opgenomen in de Visie Boulevard en heeft positief geadviseerd over het bouwplan.</p> <p>Vele reacties gaan ook in op de stedenbouwkundige opzet van het voorliggende plan. Bij de goedkeuring van het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening is deze opzet echter reeds expliciet beoordeeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en is geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan inpasbaar is vanwege de</p>

	<p>trapsgewijze oplopende bouwhoogte van de in het plan voorziene bebouwing waardoor deze aansluit op de overige bebouwing op de Boulevard Evertsen en Bankert.</p> <p>Het beleid zoals dat door de raad in 1998 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening is vastgesteld wordt nu onverkort uitgevoerd.</p>
<u>Doorgang</u>	<p>In verschillende reacties wordt gesproken over een doorgang die ontbreekt tussen Kenau Hasselaarstraat en de Boulevard op de locatie van Britannia. In de visie wordt hierover gesproken. In de toelichting van bestemmingsplan Boulevard, 5e herziening, wordt gesproken over een combinatie van hoogteaccenten die als toeristisch-recreatieve zwaartepunten en visuele herkennings-/aantrekkingspunt dienen alsmede waar een toegangspoort tot de boulevards aanwezig is. Hierover kan het volgende worden overwogen. Het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening bestaat uit een plankaart, een toelichting op het beleid én regels. De plankaart geeft aan welke bestemmingen er gerealiseerd mogen worden en voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden. De plankaart geeft ook de begrenzing aan van de bouwmogelijkheden zowel qua hoogte, oppervlakte en positionering. De toelichting verwoordt het beleid voor de locatie zoals bedoeld op de plankaart. De regels zijn o.a. bedoeld om essentiële onderdelen van het beleid, zoals beschreven in de toelichting, juridisch te verankeren ter toetsing van ingediende aanvragen omgevingsvergunningen en afdwingbaar (handhaafbaar) te maken. De 8e herziening bevat een aantal regels en een “beschrijving in hoofdlijnen (art. 8C)” die specifiek voor de locatie Britannia gelden. De “beschrijving in hoofdlijnen” moet volgens de uitspraak van de Raad van State gezien worden als een afdwingbaar voorschrift waaraan dus getoetst moet worden. Geconstateerd moet worden dat er in de toelichting bij de 5e herziening weliswaar gesproken wordt van toegangspoorten in combinatie met hoogteaccenten die als toeristisch-recreatieve zwaartepunten en visuele herkennings-/aantrekkingspunt dienen, maar dat die “toegangspoorten” noch op de plankaart noch in de regels en de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen. Dit is wel gedaan voor de hoogte en beoogde toeristisch recreatieve functie. Weliswaar heeft het hotel 2 toegangen (respectievelijk aan de Kenau Hasselaarstraat en Boulevard Evertsen) waardoor er een doorgang is naar de Boulevards, maar deze liggen op privaat terrein. De gronden zoals opgenomen op de plankaart waarop het hotel gerealiseerd kan worden, zijn namelijk in volledige eigendom bij de aanvrager van de omgevingsvergunning (AVV Beheer). Geconstateerd kan worden dat daar waar in de toelichting van het bestemmingsplan gesproken wordt van een “toegangspoort”, deze bij de vaststelling van dat bestemmingsplan door de raad niet in afdwingbare voorschriften is vastgelegd. Ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning in 2004 voor een hotel tot ruim 56 meter hoogte maakte een doorgang geen deel uit van de vergunning. In de programmabegroting van 2018 heeft de raad nogmaals nadrukkelijk gesteld dat op basis van het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening een hotelontwikkeling gebouwd kan worden, ten behoeve van het realiseren van een toeristisch-recreatief speerpunt. Hiermee bestendigen zij nogmaals de wens tot de ontwikkeling van een hotel ter plaatse onder de randvoorwaarden zoals gecreëerd in het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening. Een doorgang is echter juridisch-planologisch niet vastgelegd en derhalve niet afdwingbaar.</p> <p>Terzijde wordt overigens nog opgemerkt dat het creëren van een doorgang uit een oogpunt van windklimaat zeer zeker ongewenst is. Vanuit het windonderzoek en overige locaties waar de hoogbouw gepaard gaat met een doorgang blijken bij harde wind risicovolle situaties te ontstaan (Trompstraat, Leeuwentrap).</p>
<u>Positionering hotel</u>	<p>Gesteld wordt dat het hotel naar voren geplaatst is ten opzichte van het oude hotel en dit niet passend is in de visie. De locatie van het hotel is reeds in 2002 onherroepelijk geworden in het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening en is</p>

	daarmee reeds toegestaan. Een andere positionering maakt geen deel uit van de afweging t.a.v. de aanvraag omgevingsvergunning. De architectuur is op zijn welstandsmerites beoordeeld door het Ambtelijk Toets Team.
<u>Herijking Boulevardvisie</u>	Het is bekend dat er een herijking wordt gemaakt van de Boulevardvisie. De uitgangspunten ten aanzien van de locatie voor Britannia veranderen daarin niet. Wel worden er veranderingen voorgesteld ten aanzien van de (inrichting van de) openbare ruimte. Daarbij zal het besluit van het college m.b.t. de verruiming van de afsluiting van de Boulevard voor gemotoriseerd verkeer worden meegenomen. Dit om het verblijfsklimaat op de boulevards te vergroten en 65% van het gemotoriseerde verkeer (wat uit verkeersonderzoek blijkt het rondje boulevard te doen) te weren. Dergelijke maatregel hoeft niet te bijten met een 5 sterren hotel en kan een dergelijke functie zelfs versterken. Daarbij wordt selectieve toegankelijkheid van de boulevards voor bewoners en ondernemers niet uitgesloten, zoals ook nu reeds het geval is. In nader overleg met bewoners en ondernemers zullen nadere afwegingen en afspraken worden gemaakt over de inrichting van het openbaar gebied. Dit is ook met de initiatiefnemers van Britannia afgesproken. Het besluit waaraan gerefereerd wordt, dat er minder parkeerplaatsen op de boulevards komen, geldt momenteel alleen voor een deel van Boulevard Bankert (Solskin). Verdergaande besluiten hieromtrent worden ook meegenomen in nader overleg met bewoners en ondernemers.
Hoogte; Gesteld wordt dat de hoogte naar 64,4 meter onevenredig hoog is en volledig uit balans is met de omgeving. Tevens wordt gesteld dat om verschillende ruimtelijke redenen, zoals hieronder separaat behandeld worden, 64,4 meter onaanvaardbaar is.	Het bouwplan is in zijn stedenbouwkundige context en qua beeldkwaliteit beoordeeld door het Ambtelijk Toets Team. Het Ambtelijk Toets Team heeft positief geadviseerd op het bouwplan. Dit advies is overgenomen door het college en bijgevoegd (Bijlage 1). Het vigerende bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening, laat bij recht de oprichting van één aangesloten fysiek ondeelbaar en zelfstandig gebouw met een plint tot minimaal 13.40 + N.A.P met daarboven 10 bouwlagen en een stapsgewijs hoger bouwdeel tot een maximale hoogte van 52 meter boven 7,70 meter + N.A.P. toe. Om de massaliteit te beperken is destijds derhalve conform het bestemmingsplan gewerkt met een geleding van de gevelopbouw, zowel horizontaal als verticaal. In het bestemmingsplan Boulevard, 5e herziening is er binnen het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstelling opgenomen, om het gebouw en daarmee ontwerp met behoud van de voorgescreven stedenbouwkundige trapsgewijze gevelstructuur te verhogen tot 64,40 meter boven het peil van 7,70 meter + N.A.P. Deze hoogte is in 2002 uitdrukkelijk door de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State meegewogen bij de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit op de binnenplanse vrijstelling is een bevoegdheid van het college. Zij dienen te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning zoals ingediend wordt door initiatiefnemer. In artikel 3, lid 3 van bestemmingsplan Boulevard, 5e herziening is een vrijstelling opgenomen waarbij is aangegeven dat het college bevoegd is tot verlening van de vrijstelling na advies van de welstandscommissie (Ambtelijk Toets Team). Bij de toetsing van een aanvraag om gebruikmaking van het binnenplans afwijken heeft het bevoegd gezag in principe geen beleidsvrijheid. Er mogen geen extra voorwaarden worden gesteld dan genoemd in het bestemmingsplan. Als de aanvraag aan de afwijkingsregels voldoet en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, moet de omgevingsvergunning in principe verleend worden. Het college dient een besluit te nemen op basis van een belangenafweging, waarbij de effecten van de vrijstelling moeten worden gewogen in relatie tot de belangen van derden en de aanvrager.
Uitzicht / privacy / zichtverlies	Aangegeven wordt dat het uitzicht belemmerd wordt door de bouw van het hotel. Wij stellen ons echter op het standpunt dat weliswaar niet is uitgesloten dat de bouw van het hotel leidt tot verandering van het uitzicht en wellicht ook enige afname van

	<p>privacy bij woningen in de omgeving, maar dat dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden. Het hotel ligt in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet voor langere perioden kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht. Reeds in de 8e herziening was tot 52 meter een hotel mogelijk met uitzicht op belendende percelen. De raampartijen in het huidige plan liggen aan de noordwestzijde van het plan en deze liggen in hoofdzaak aan slaapkamers. In de zuidwestgevel zitten geen raampartijen. Ten aanzien van privacy is overigens in een eerdere uitspraak ten aanzien van Britannia (2000) gewogen dat een hotelbestemming (en er dus niet permanent gewoond wordt zoals bij een woonbestemming) met wisselende bezoekers er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie qua privacy en inkijk in tuinen. De regels over privacy en uitzicht op en over andermans erf zijn geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (Burenrecht). Daarin is een afstand van 2 meter opgenomen. De afstand van het hotel tot aan naastgelegen percelen bedraagt meer dan 2 meter met uitzondering van naastgelegen woonperceel aan Boulevard Evertsen 246. Hierover zijn dan ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en eigenaar.</p>
<p>Bezonning; Gesteld wordt dat het bezonningsonderzoek van onvoldoende kwaliteit is.</p>	<p>Het huidige bezonningsonderzoek is mede opgesteld om de belangen van derden zorgvuldig te kunnen afweging met betrekking tot de verschillen tussen 52 en 64 meter en of vrijstelling leidt tot onevenredig nadeel en beïnvloeding van direct woon- en leefklimaat voor omwonenden. Op basis van de reacties is het bezonningsonderzoek aangepast, waarbij de hoogte van de boulevard is meegenomen in het bezonningsonderzoek. Op basis van het geldende bestemmingsplan is bebouwing tot een hoogte van 52 meter op deze locatie reeds mogelijk. Het plan voor Britannia met een hoogte van 64,4 meter volgt de in het bestemmingsplan voorgeschreven stedenbouwkundige vorm en structuur. Het bezonningsonderzoek is op een (landelijk) gangbare wijze uitgevoerd, waarbij als uitgangspunt wordt gekozen de periode tussen 19 februari en 19 oktober gedurende van 9 uur tot 17 uur (lichte norm van TNO). De maanden december en januari worden hierbij buiten beschouwing gelaten omdat de zon dan zodanig laag staat dat mogelijke schaduwwerking door het gebouw reeds overgenomen wordt door schaduwwerking van nabijgelegen objecten. In het onderzoek is steeds het verschil tussen het bouwplan van 52 meter en 64,4 meter aangegeven. Er wordt overal steeds voldaan aan de lichte norm, zijnde dat er minimaal 2 uren bezonning per dag blijft op de verschillende percelen in de directe omgeving. Dit geldt tussen 19 februari en 21 oktober, de maanden dat de zon nog relatief laag staat. Tussen 21 april en 21 augustus is er op alle percelen de gehele dag (tussen 9-17u) sprake van bezonning met uitzondering van de ochtenduren in deelgebied A. Dit was echter ook bij 52 meter reeds grotendeels het geval. Uit de verschillen tussen de toegestane hoogte van 52 meter en 64,4 meter, concluderen wij dat deze marginaal zijn en geen onevenredig effect hebben op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving.</p>
<p>Windonderzoek: Gesteld wordt dat de onderzoeken van Peutz naar het windklimaat en van Pieters naar de winddruk niet voldoen en van onvoldoende kwaliteit zijn.</p>	<p>Het aspect wind is op twee aspecten onderzocht: windklimaat op de omgeving en de windbelasting op gebouwen. Reeds in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening is ook door TNO een windhinder en windbelastingsonderzoek uitgevoerd voor 64,4 meter. Dit onderzoek is akkoord bevonden door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en heeft daarmee geconcludeerd dat een gebouw van deze hoogte aanvaardbaar is op deze locatie. Peutz heeft nogmaals onderzoek gedaan op basis van het huidige bouwplan naar het verwachte windklimaat op de omgeving. Dit onderzoek is op basis van het voorliggende ontwerp middels windtunnelonderzoek nader uitgezocht, waarbij de verschillen tussen de huidige situatie zonder bebouwing, het plan met een</p>

hoogte van 52 meter en het voorliggende plan van ruim 64 meter zijn vergeleken. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 8100. Windhinder en windgevaar treden voornamelijk op rondom het gebouw. Het windklimaat is overwegend gericht op het openbaar gebied. De conclusie uit het onderzoek is dat de gevaarkans in absolute zin afneemt ten opzichte van de huidige (lege) situatie en er geen grote verschillen zijn tussen een gebouw van 52 meter en 64,4 meter. Met het bouwplan tot 64,4 meter neemt de gevaarkans op de Kenau Hasselaarstraat minimaal toe, maar door het realiseren van maatregelen, wordt de situatie ten aanzien van de gevaarkans gunstiger dan met een gebouw van 52 meter. Verschillende reacties gaan over het feit dat bepaalde locaties niet onderzocht zijn: o.a. punt tussen Schuttevaer en Bestevaer (bevoorradingspunt/personeelsingang) en de achterliggende wijk. Peutz heeft, ten aanzien van het punt tussen Schuttevaer en Bestevaer, aangegeven dat op basis van de algehele conclusie uit de onderzoeken en op basis van de meetpunten op het complex van Schuttevaer geen gevaarlijke situaties of overschrijdingen van de in normen vastgestelde criteria zijn te verwachten. Ten aanzien van de achterliggende wijk heeft Peutz desgewenst bevestigd dat uit de meting tussen het bouwplan en de woningen op de Kenau Hasselaarstraat geen verslechtering is vastgesteld ten opzichte van de bestemmingsplansituatie zonder vrijstelling. Dat maakt het niet aannemelijk dat op grotere afstand grote negatieve effecten optreden. Daarnaast zit er nog zo'n 100 meter tussen de hoogbouw en de achterliggende wijk met daar tussen hoge bomen en is er sprake van een hoogteverschil. Dit zijn aspecten die de optredende windeffecten dempen. Door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StAB) is in 2000 reeds gesteld dat TNO zich destijds in redelijkheid op het standpunt had mogen stellen dat de verhoging van windturbulentie buiten een straal van 100m beperkt zal blijven zoals dat destijds in de 5e herziening is gesteld. Er is geen reden om aan dit uitgangspunt te twijfelen. De situatie valt niet te vergelijken met die bij de Sardijntoren, waarbij sprake is van een hoogbouwwand van ruim 125 meter. De achterliggende woningen zijn daar wel binnen 100 meter gesitueerd. Daarbij is sprake van minder afscherming, een plaatselijke versnelling en een onbelemmerde doorgang naar de achterliggende woningen. Dit in tegenstelling tot de situatie ter plaatse van Britannia, waar door de bouw van het nieuwe hotel juist een belemmering wordt gemaakt. Uit deze onderzoeksresultaten concluderen wij dat de verhoging naar ruim 64 meter aanvaardbaar is en geen onevenredig effect heeft op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving met betrekking tot het windklimaat.

Het onderzoek naar de windbelasting van TNO is ook reeds in 2002 beoordeeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Pieters Bouwtechniek heeft in navolging van dit TNO rapport een nader onderzoek volgens de huidige normeringen uitgevoerd zoals in het rapport van TNO ook werd geadviseerd. Hieruit blijkt dat in de beoogde situatie de representatieve waarden, de waarden op 2 plaatsen volgens de norm licht overschrijden. Geconcludeerd wordt dat de licht verhoogde windbelasting op de gevel niet zal leiden tot problemen. Uit het TNO rapport van 2001 is af te leiden dat deze verhoogde windbelasting nl. reeds bestond in 2001 met het oorspronkelijke hotel, en met de nieuwe ontwikkeling de overschrijding afneemt. Ook op het 2e meetpunt waar een overschrijding plaats zal vinden is het niet waarschijnlijk dat constructieve schade ontstaat. In reacties is aangegeven dat het onderzoek zeer beperkt is en een hogere windbelasting juist verder de wijk in wordt verwacht. Pieters Bouwtechniek heeft aangegeven dat juist gezien de grotere afstand tot het nieuwe hotel de verwachting is dat er bij de overige woningen in de omgeving geen overschrijding van de toegestane windbelasting zal optreden omdat dit bij de vier dichtstbij gelegen woningen ook niet zal optreden. Geconcludeerd kan worden dat ook ten aanzien van de windbelasting geen onevenredige effecten optreden ten aanzien van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Stikstof / luchtkwaliteitonderzoek	<p>Voor Stikstof geldt dat op basis van de ingevoerde gegevens een AERIUS-berekening is uitgevoerd (versie 2020). De uitkomst is dat er voor zowel de aanlegfase (2021 en 2022) als de gebruiksfase (2023) geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Het Luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd voor het gehele project. Deze is aangepast naar aanleiding van de reacties. Uitgangspunt is dat 4% van de verkeersintensiteit (553 motorvoertuigen / etmaal) bestaat uit zwaar/middelzware motorvoertuigen). De conclusie blijft echter gelijk. Hieruit komt naar voren dat het project Niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is zodoende niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert in het kader van de afwijkingenbevoegdheid.</p>
Verkeerintensiteit, circulatie en parkeerbehoefte	
<u>Verkeersintensiteit en circulatie</u> ; Past een toename van 563 voertuigbewegingen op bestaande wegen (Kenau Hasselaarstraat)?	<p>Volgens het verkeersmodel van de gemeente Vlissingen en recente verkeersmetingen heeft de Boulevard Evertsen een verkeersintensiteit van ongeveer 2400 motorvoertuigen(mvt)/etmaal en de Kenau Hasselaarstraat een intensiteit van 800 motorvoertuigen per etmaal. Beide wegen zijn erftoegangswegen waarbij de landelijke norm op een maximale capaciteit van 5.000/6.000 motorvoertuigen per etmaal ligt. Gelet op de vormgeving en functies van beide wegen is het niet gewenst om aan de bovenzijde van deze intensiteiten te zitten. De totale ontwikkeling geeft een maximale toename van 553 extra mvt/etmaal. Van deze 553 valt er slechts een verkeerstoename van 124 mvt/etmaal onder de afwijkingenbevoegdheid. Het merendeel van het verkeer zal gebruik maken van de Kenau Hasselaarstraat omdat hier ook de ingang ligt van de parkeervoorziening. Bij een maximale toename komt de intensiteit van de Kenau Hasselaarstraat op 800+ 553= 1353 mvt/etmaal. De Kenau Hasselaarstraat is geschikt om deze intensiteiten af te wikkelen en komt daarmee niet aan de maximale capaciteit. Dit is ook gebleken op momenten dat de boulevards zijn afgesloten. De totale toename van het verkeer heeft dan ook geen significante effecten op de verkeerscirculatie.</p>
<u>Parkeerbehoefte</u>	<p>Voor het parkeren gelden de normen zoals vastgesteld in het paraplubestemmingsplan parkeernormering waarin de normen van de 'Nota Parkeernormen' zijn vastgelegd. Vanuit deze nota geldt een parkeernormering van 7,6 per 10 kamers (incl. personeel) voor een 5-sterrenhotel en 9,0 voor restaurants / 100m2 bvo (incl. personeel). T.a.v. de restaurants is spraken van dubbelgebruik (bezoekers hotel bezoeken tevens de restaurants). O.b.v. informatie van de exploitant zal 90% van de gasten in het hotel tevens gebruik maken van het sterrenrestaurant en is voor het restaurant op de begane grond een (zeer worst-case) aanname gedaan van 50%. Dit wordt een realistische aanname geacht. De parkeerbalans in de ruimtelijke motivering behorend bij de aanvraag, geeft op basis van deze uitgangspunten weer dat voldaan wordt aan de gestelde parkeerbehoefte op eigen terrein, waarmee er geen afwenteling plaatsvindt op het openbaar gebied. Van overbelasting in het zomerseizoen van openbare parkeervoorzieningen als gevolg van de realisatie van het hotel is daarom ook geen sprake. Maken gasten echter, naar eigen keuze, geen gebruik van de parkeervoorzieningen van het hotel, dan is er in de omgeving op loopafstand voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Wellness is uitsluitend voor gasten.</p>

Cultuurhistorie	
<u>Bunkers</u> ; Verzoek om behoud van de bunkers op het terrein van Britannia vanwege cultuurhistorische waarde.	Reeds in 2010 zijn bij de sloop van het hotel Britannia ook de 2 bunkercomplexen die onder het maaiveld lagen verwijderd. Er is toen in overleg met Stichting Bunkerbehoud besloten de bunkers niet te behouden. Reden hiertoe was dat de bunkers niet meer compleet waren (de observatieposten waren verdwenen) en na de oorlog waren de bunkers door de Nederlandse Marine drastisch verbouwd. Er rest nog één overgebleven bunker, zijnde de commandobunker uit 1942. Deze bunker ligt echter in de voortuin van het wooncomplex Bestevaer, dat gelegen is buiten het terrein van het toekomstige hotel.
<u>Mozaïeken</u> ; Verzoek om behoud en inpassing mozaïeken in ontwerp plan Britannia	De mozaïeken zijn in eigendom van AVV Beheer BV. De mozaïeken hebben geen beschermde status. Alhoewel de mozaïeken in de vorige ontwerpen voor Britannia deel uitmaakten van het plan (en daarmee de verwachting is gewekt de mozaïeken te behouden binnen het plan), heeft AVV Beheer BV meegedeeld dat om technische redenen en om redenen die te maken hebben met de staat waarin de mozaïeken verkeren, het niet haalbaar is om de mozaïeken binnen het ontwerp op te nemen. In overleg met de Bond Heemschut, wordt bezien op welke wijze de mozaïeken van het huidige paviljoen worden gehaald en geconserveerd en wordt gelijktijdig nagedacht over een herbestemming van de mozaïeken. Voor de aanvraag omgevingsvergunning speelt dit onderdeel geen rol.
Riolering ; vrees voor effecten op rioleringsstelsel in achterliggende wijk en Badhuisstraat	Met de ontwikkelende partij is afgesproken dat de omgeving geen overlast mag ondervinden van de afvoer van afvalwater dan wel hemelwater. Bij het ontwerp en de dimensionering van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met te verwachten klimaatsverandering. Het afvalwater wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel in de Kenau Hasselaarstraat die voldoende gedimensioneerd is. Het hemelwater wordt apart ingezameld en afgevoerd, waardoor het achterliggende rioolstelsel niet wordt belast.
Verzakking waterkering ; vrees voor stabiliteit van de waterkering door de bouw van het hotel en daardoor verzakingsproblemen in de achterliggende wijk en grondwaterproblemen.	Het bouwen in de primaire waterkering mag alleen indien een watervergunning is verkregen van het Waterschap Scheldestromen. De watervergunning is tevens een voorwaarde voor het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning voor het hotel. Het waterschap toetst de aanvraag in relatie tot de waterveiligheid (waterkerend vermogen) en stabiliteit van de waterkering. Het waterschap heeft middels het afgeven van een watervergunning voor het hotel op 14 december 2020 ingestemd met het bouwen van het hotel en daarmee aangegeven dat het bouwen niet leidt tot het aantasten van de stabiliteit van de kering. Effecten in de omgeving zijn daarom niet te verwachten. Dat de druk van het gebouw de grondwaterstand verhoogd is onwaarschijnlijk. Het grondwater fluctueert altijd rond een zelfde niveau. Dit evenwichtsniveau is afhankelijk van de bodem en bijvoorbeeld oppervlaktewaterpeilen. Hierin verandert niets.
Financiële uitvoerbaarheid ; om een 5-sterren hotel rendabel te	Het college dient een aanvraag te toetsen zoals deze wordt ingediend. De financiële haalbaarheid maakt in beginsel geen onderdeel uit van het toetsingskader voor het gebruikmaken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het zou slechts een rol kunnen spelen bij de belangenafweging. Het gaat er dan niet om of het plan ook zonder gebruikmaking van de

krijgen, zijn geen 205 kamers nodig.	afwijking haalbaar is (of zoals gesuggereerd wordt; ook kleiner zou moeten kunnen), maar of het gedeelte wat met de afwijking gerealiseerd wordt zelf de toets van de financiële haalbaarheid kan doorstaan. Gelet op de overlegde stukken kan er in redelijkheid vanuit worden gegaan dat het gehele project uitgevoerd kan worden. Deze zijn beoordeeld door twee verschillende accountantsbureaus. Een en ander vormt dan ook geen valide reden om geen gebruik te maken van de afwijking die het bestemmingsplan biedt.
Geldigheid bestemmingsplan; Gesteld wordt dat het bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening niet meer geldig is omdat deze ouder is dan 10 jaar.	Het feit dat een bestemmingsplan niet binnen 10 jaar is geactualiseerd heeft niet tot gevolg dat het bestemmingsplan niet meer geldig zou zijn. De actualiseringsplicht zoals deze altijd in de Wet ruimtelijke ordening was opgenomen, is overigens per 17 april 2018 vervallen door de inwerkingtreding van de Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Los van het feit dat het bestemmingsplan juridisch gewoon nog rechtskracht heeft, is het onderliggende beleid dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt nog steeds actueel. Voor deze locatie is het beleid sinds 1998 onveranderd gericht geweest op de realisering van verblijfsrecreatie. In de tussenliggende periode tussen 1998 en nu zijn alle ontwikkelingen ten aanzien van deze locatie erop gericht geweest om een hotel te realiseren (bouwaanvragen, privaatrechtelijke afspraken, overdracht van gronden). Hierbij werden de uitgangspunten uit de 8e herziening immer als uitgangpunt genomen.
ASPECTEN BOUWBESLUIT	
Afvoervoorziening parkeergarage	De afvoervoorziening van de parkeergarage dient te voldoen aan de hiervoor gestelde normen in het Bouwbesluit zijnde NEN 2443.
Bluswatervoorzieningen	De veiligheidsregio heeft het bouwplan nader getoetst, waaronder de bluswatervoorziening. Deze is toereikend.
PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	
Erfdienstbaarheden	Op het terrein van Britannia/Schuttevaer-Besteveaer ligt een aantal erfdienstbaarheid m.b.t. recht van overpad en het hebben van leidingen t.b.v. afvoer keuken. Over het gebruik hiervan (o.a. toegang garage, logistiek) adviseren wij dat hierover nadere afspraken worden gemaakt tussen de VVE en initiatiefnemer. De gemeente is hier geen partij in. Wij moeten slechts beoordelen of er zodanige privaatrechtelijke belemmeringen (evidente privaatrechtelijke belemmeringen) zijn voortvloeiende uit erfdienstbaarheden, die een positieve beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning in de weg staan. Daar is nu geen sprake van en in het verleden niets van gebleken. Sterker nog de erfdienstbaarheden zijn ook door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2002 gewogen en hebben niet geleid tot vernietiging van het bestemmingsplan en de eerdere bouwvergunning.

Afspraken aspecten (tijdens) sloop en bouw	Afspraken met omwonenden ter voorkoming van overlast en schade tijdens de sloop en bouw ligt op het pad van initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en omwonenden wordt momenteel hierover reeds overleg gevoerd naar aanleiding van de reacties. Met de gemeente zal voorafgaand aan de bouw bezien worden op welke wijze bouwroutes moeten lopen en op welke wijze het bouwterrein zal worden ingericht. Tevens zal door de aannemer nog een Bouwveiligheidsplan worden aangeleverd waaruit blijkt dat de veiligheid op de bouwplaats en in de omgeving tijdens de bouw is gewaarborgd. Toegestane werktijden zijn vastgelegd in de APV.
OVERIGE ASPECTEN	
Planschade / schade / waardedaling woning	De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid voor planschade binnen 5 jaar na onherroepelijkheid van het schadeveroorzakende besluit. In dit geval betreft dat de besluiten m.b.t. de vrijstellingen van het bestemmingsplan die nodig zijn om de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Bij de beoordeling voor planschade wordt de huidige planologische situatie (lees: bestemmingsplan Boulevard, 8e herziening) vergeleken met de nieuwe planologische situatie anno 2021 en waarbij de voorzienbaarheid van de wijziging van de planologische mogelijkheden een belangrijke rol speelt. Ten aanzien van overige schade ten aanzien van de bouwwerkzaamheden is het privaatrecht van toepassing en zal schade op de veroorzaker van de schade moeten worden verhaald. Ten aanzien van schade van minder opbrengst van zonnepanelen, is tevens van belang dat uit het bezonningsonderzoek blijkt dat het verschil tussen 52 meter, wat juridisch-planologisch reeds mogelijk is, en 64 meter zeer marginaal is. Dit zal meespelen bij het bepalen van de schade.
Nulmeting	Er zal voorafgaand aan de bouw op initiatief van de bouwer in de omgeving 0-metingen worden gedaan door een deskundig bureau.
Lichtvervuiling/licht hinder garage	Bij afgifte van de omgevingsvergunning is dit geen toetsingspunt. In het kader van toekomstige exploitatievergunning en melding Activiteitenbesluit kunnen hier maatwerkvoorschriften worden opgelegd. De wijze waarop de verlichting wordt vormgegeven is nog niet bepaald. Dat geldt ook voor de parkeergarage. Er zal rekening worden gehouden met belendende percelen.
Melding Activiteitenbesluit	Er wordt verzocht om normen op te nemen tegen geluidsoverlast van de technische ruimte in het gebouw. De activiteiten van de inrichting (waaronder geluidsoverlast, licht, geur, hinder, afval etc.) zullen moeten voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit. Hiertoe is een melding gedaan. Er zal vanuit de afdeling Milieu er op worden toegezien dat de inrichting zal voldoen aan de wettelijke voorschriften.
Geluidsoverlast parkeergarage en hotel	Een hotel brengt activiteiten met zich mee en daarmee ook geluid. Overdag zal het geluid grotendeels opgaan in achtergrond geluid. 's Avonds zijn geluiden beter waarneembaar. Vanuit het bestemmingsplan is een hotelfunctie met een parkeervoorziening reeds mogelijk. Initiatiefnemer en exploitant zijn reeds in gesprek met naastgelegen bewoners over de situatie tijdens de exploitatie ter voorkoming van overlast.

Hangjongeren	Gesteld wordt dat de hangjongeren die zich nu ophouden bij Britannia zich over de naastgelegen gebieden op de Boulevard zullen verspreiden. Op voorhand valt hier weinig over te zeggen.
Kruispunt Boulevard Evertsen /Pres. Rooseveltlaan / Kenau Hasselaarstraat	Vanuit verkeersoogpunt zal dit kruispunt te zijner tijd tegen het licht worden gehouden.
Aansluiting openbaar gebied	De inrichting van het openbaar gebied en de aansluiting van het hotel op het openbaar gebied zal t.z.t. met initiatiefnemer en betrokkenen worden afgestemd.
Is groene aankleding van het pand mogelijk vanuit duurzaamheids oogpunt?	We zullen deze vraag neerleggen bij de initiatiefnemer.
Zijn er afspraken gemaakt over obstakels op het dak?	Uit de tekeningen behorend bij de aanvraag blijkt niet dat er obstakels op het dak worden gezet zoals ventilatoren, airconditioning, afvoerinstallaties etc.
Blijft er genoeg waterdruk op de leidingen?	Dit is geen zaak van de gemeente, maar van Evides. Zij dient voldoende waterdruk te garanderen.
aanvullend recht van overpad i.v.m. brandveiligheid K. Hasselaarstraat	De veiligheidsregio heeft het plan in zijn context op brandveiligheid en brandpreventie beoordeeld. Hieruit is niet gebleken dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
Past de NW-gevel in het bestemmingsplan?	De rooilijn van de noordwestgevel van Britannia reikt tot 15 meter vanaf de gevel van Schuttevaer. Het bouwplan past binnen de maat van 15 meter welke op de bestemmingsplankaart is aangegeven.