



Waterschap **Scheldestromen**

# Watervergunning

Datum : 14 december 2020  
Documentnummer : 2020044962  
Case nr. : WV118.0602

## AANHEF

Het dagelijks bestuur van het waterschap Scheldestromen heeft op 9 juli 2018 een aanvraag ontvangen van Architectenbureau van den Hoeven B.V. om een vergunning voor het verrichten van handelingen in het watersysteem.

De vergunning wordt aangevraagd namens AVV Beheer B.V., Buitenruststraat 6 4337 EH Middelburg.

## AANVRAAG

De aanvraag betreft: het bouwen van Grand hotel Britannia aan de Boulevard Evertsen 244 te Vlissingen

## 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

### beschrijving initiatief/werkzaamheden en locatie

Aanvraag betreft de nieuwbouw van hotel Britannia Boulevard Evertsen 244 te Vlissingen. Bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Het hotel is ±64m hoog (18 verdiepingen excl kelder) en heeft 205 kamers en hotelappartementen, een foyer, restaurants (op de begane grond en op de 18e verdieping), bar en wellness. Onder het gebouw ligt een parkeerkelder ((een laag met bovenkant keldervloer op NAP+4,65m).

Na het indienen van de aanvraag heeft in de daarop volgende periode regelmatig nader overleg plaatsgevonden met betrekking tot het ontwerp en de in dat verband noodzakelijke aanvullende gegevens. Ook is het ontwerp in verband met een te verlenen omgevingsvergunning regelmatig aangepast waardoor de verstrekking van de benodigde gegevens is opgeschort. Uiteindelijk zijn alle noodzakelijke gegevens in december 2020 ontvangen.

### **Vergunningvereiste en -beleid**

Het perceel Boulevard Evertsen 244 ligt binnen het Waterstaatswerk (primaire waterkering). Ingevolge de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 is binnen het Waterstaatswerk voor het bouwen van het hotel een watervergunning vereist.

Het perceel Boulevard Evertsen 244 valt binnen de bebouwingscontour die ter plaatse in het waterstaatswerk ligt. Het vergunningenbeleid van het waterschap, vastgelegd in het Vergunningenkader waterkeringen 2018, geeft aan dat voor bouwen binnen de contour het “ja, mits”-regiem geldt. Dat houdt in dat nieuwbouw in beginsel is toegestaan mits het waterkerend vermogen van de waterkering niet wordt aangetast. Het bouwen mag geen significante nadelige gevolgen hebben voor het waterkerend vermogen van de dijk. Met name de stabiliteit en erosiebestendigheid van de waterkering mag niet in gevaar komen. Voorts moeten beheer- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

### **Bestaande vergunning**

Het waterschap heeft in 2006 aan Loostad BV (namens opdrachtgever Ontwikkelingsmaatschappij Britannia i.o.) een watervergunning (d.d. 12 juli 2006 nr 2006009618; toen keurontheffing genoemd) verleend voor het slopen van het bestaande hotel en het bouw van een nieuw hotel Britannia. De vergunde sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd maar de nieuwbouw is niet gerealiseerd. De in 2006 verleende vergunning is niet ingetrokken en is nog steeds geldig. Het nu ingediende ontwerp wijkt af van het vergunde ontwerp in 2006. Zo heeft het huidige ontwerp een hoogte van 64,4m en heeft het (vanaf de zeezijde gezien) rechtse deel van het gebouw een grotere kelder.

### **Beoordeling aanvraag**

Beschrijving waterkering: De boulevard maakt deel uit van de primaire waterkering. De waterkering wordt aan de zeezijde gevormd door een betonnen keermuur (L-wand met parapet tot een peil van NAP+7.50m) met daarvoor een beklede glooiing die overgaat in het strand. Aansluitend aan de keermuur ligt (onder de wegverharding) een gesloten strook waterbouwasfalt van 15cm dik en ±18m breed die een wezenlijk onderdeel is van de waterkering. Tussen de strook waterbouwasfalt en de voorgevel ligt onder de bestrating een 50 cm dikke kleilaag. De bestrating is aangebracht op een laag gestabiliseerd zand. Daardoor is het een erosiebestendig geheel.

Aan de landzijde van de bebouwing op de boulevard bestaat de kering uit een zandkern afgedekt met 60cm klei en een kerende hoogte van NAP+9.00m.

In het ontwerp is bij de indeling en de constructie en fundering van het gebouw is rekening gehouden met een verhoging van de boulevard tot NAP+10.00m. Er is voor gekozen om een deel van de constructie-elementen (fundering, kelderkolommen, kelderwanden en kelderdek) te berekenen en dimensioneren op basis van de verhoging van de boulevard tot NAP+10m.

De ingang van het hotel en de toegang tot het parkeergarage aan de Kenau Hasselaarstraat kunnen worden aangepast als het maaiveld wordt verhoogd tot NAP+10m.

Er worden voorzieningen getroffen en maatregelen genomen waarmee de hoogwaterveiligheid gedurende bouwfase is gewaarborgd.

De bouw van de kelderverdieping vindt plaats in een gesloten, stabiele bouwkuip. De wand van de bouwkuip moet een kerende hoogte hebben van minimaal 1m boven het maaiveld. De bouwkuip moet aanwezig zijn voordat met het ontgraven wordt begonnen. Verharding/bestrating aan de buitenzijde van de bouwkuip moet goed aansluiten op de damwand.

De bouwkuip dient aanwezig te blijven totdat de begane grondvloer is aangebracht en een daarop aansluitende gesloten verharding is aangebracht (dat wil zeggen totdat er een erosiebestendig maaiveld aanwezig is). In de bouwkuip mag in het stormseizoen gewerkt en gegraven worden. Voor het gebruik van al dan niet tijdelijke groutankers voor de bouwkuip is vooraf toestemming nodig van het waterschap.

De lage delen van het bestaande pand worden gesloopt. De ontgraving die voor het verwijderen van de fundering nodig is, is maximaal 1m diep en mag plaatsvinden voordat de bouwkuip is gerealiseerd.

De strook waterbouwasfalt die op de boulevard ligt en die deel uitmaakt van de verharde glooiing (18m breed vanuit de keermuur van de boulevard) mag niet beschadigd worden bv door zwaar bouwverkeer of door trillingen bij het plaatsen/verwijderen van de damwand van de bouwkuip. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een nulmeting gedaan worden.

Met de voorgeschreven maatregelen hebben de werkzaamheden geen consequenties voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. Dat geldt ook voor de mogelijkheden om beheer en onderhoudswerkzaamheden aan de waterkering uit te voeren.

Buitendijks bouwen: Het gebouw staat op de waterkering (buitendijks) en valt niet onder de wettelijk bescherming tegen overstrooming. Rijkswaterstaat en waterschap zijn niet verantwoordelijk voor de hoogwaterveiligheid buitendijks.

Op grond van vorenstaande kan de bestaande watervergunning/keuronthefing worden ingetrokken en er wordt een nieuwe vergunning verleend.

### **Samenloop**

De bouw vindt plaats aan de binnenzijde van de duinvoet/buitenste kruinlijn van de waterkering. op basis hiervan is er geen sprake van samenloop met het beheergebied van Rijkswaterstaat.

### **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:

- de watervergunning aan Loostad BV d.d. 12 juli 2006, kenmerk 2006009618 in te trekken
- aan A.A.V. Beheer B.V., Buitenruststraat 6, 4337 EH Middelburg (hierna: vergunninghouder) de gevraagde vergunning te verlenen voor het bouwen van Grand hotel Britannia aan de Boulevard Evertsen 244 te Vlissingen, onder de bij deze beschikking behorende voorschriften.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur  
van waterschap Scheldestromen,



## VOORSCHRIFTEN

Behorend bij vergunning documentnummer: 2020044962

### Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder meldt het begin van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren bij de opzichter van de afdeling WK, werkgebied Walcheren en Zuid-Belveland West, de heer S.W. Heijboer, telefoonnummer 088-2461000 (hierna: de opzichter).
2. De aanvraag maakt deel uit van de vergunning en de uitvoering geschiedt conform de aanvraag.
3. De werken dienen te worden uitgevoerd conform de bij de aanvraag overlegde bescheiden:
  - rapport Grondkering Inpijn&Blokpoel 02P011572-adv-02-d.d. 10/09/2018 (nr wss 2018032170).
  - rapport Resultaten geotechnisch onderzoek, voorlopig funderingsadvies 02P011572-adv-01 d.d. 27/06/2018) (nr wss 2020032174);
  - rapport Uitgangspunten en Constructief ontwerp Grand Hotel Britannia R-318063-DO-01D d.d. 20/11/2020 (nr wss 2020043884);
  - Tekeningen BA-00 t/m BA-23: de bouwkundige tekeningen (nr wss 2020043884);
  - Tekeningen BA-02-WS, BA18-WS tm BA-23-WS de bouwkundige tekeningen na het verhogen van het maaiveld naar NAP+10,00 m (nr wss 2020043885);
  - Uitgangspunten nieuwbouw in relatie tot waterveiligheidsnormen en toekomstige aanpassingen bij dijkverzwaring d.d. 02-12-2020 (nr wss 2020044869), een en ander met inachtneming van de hieronder genoemde wijzigingen c.q. aanvullingen.
4. 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.
5. Ter plaatse moet een (kopie) exemplaar van deze vergunning aanwezig zijn.
6. 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.
7. Contactpersoon:
8. 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;
9. 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;
10. Wijzigingen van contactpersonen moeten binnen 14 dagen schriftelijk worden gemeld.
11. Alle deze vergunning betreffende werken worden uitgevoerd en onderhouden op kosten van de vergunninghouder en volgens aanwijzing van de opzichter.
12. 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.
13. De vergunninghouder meldt de oplevering van de werken of het beëindigen van de werkzaamheden tenminste 3 werkdagen van tevoren aan de opzichter.

14. 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.
15. Alle schade - ook gevolgschade - welke ontstaat door de uitvoering van de vergunde werkzaamheden of hiermee verband houdende herstelwerkzaamheden dient onmiddellijk te worden hersteld op kosten van de vergunninghouder.
16. De werken dienen binnen 36 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. Tussen zonsondergang en zonsopkomst mogen geen ontgravingen worden verricht en geen bekledingen of verhardingen worden opgebroken.
4. Gedurende het tijdvak van 1 oktober tot 1 april mogen **geen graafwerkzaamheden** in de waterkering en beschermingszone plaatsvinden.

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

1. De bouw van de kelderverdieping moet plaatsvinden in een gesloten, stabiele bouwkuip.
2. De bouwkuip moet zijn gerealiseerd voor de start van het stormseizoen op 1 oktober en voordat met het graven van de kelder wordt begonnen.
3. De bouwkuip moet aanwezig zijn totdat een gesloten maaiveld (de begane grondvloer met een daarop aansluitende gesloten verharding van het maaiveld) is gerealiseerd.
4. De wanden van de bouwkuip moeten een kerende hoogte hebben van minimaal 1m boven het bestaande maaiveld.
5. Voor het toepassen van groutankers (permanent of tijdelijk) moet toestemming zijn verkregen van het waterschap.
6. De bestrating aan de buitenzijde van de bouwkuip moet goed aansluiten op de wand van de bouwkuip.
7. De aansluitingen op de nutsvoorzieningen en op het riool moet aan de achterzijde van het gebouw plaatsvinden.
8. De strook waterbouwasfalt op de boulevard mag niet beschadigd worden. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een nulmeting gedaan worden van de verharding op de boulevard.
9. Voor de start van de werkzaamheden moet aan het waterschap zijn voorgelegd en door het waterschap zijn goedgekeurd:
  - a. planning van de bouw- / en sloopwerkzaamheden,
  - b. calamiteitenplan (gericht op hoogwaterveiligheid),
  - c. tekening bouwplaatsinrichting,
  - d. ontwerp en uitvoeringsplan bouwkuip,
  - e. sloop-/opruimplan en tekening
  - f. definitief funderingsadvies



## MEDEDELINGEN

Behorend bij vergunning documentnummer: 2020044962

### Procedure

De voorbereiding van de vergunning heeft conform het gestelde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht plaatsgevonden.

### Bezwaar

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een bezwaarschrift worden ingediend binnen zes weken na verzending van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van de datum en het nummer of kenmerk van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt;
- d. een opgave van redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen.

Indien een bezwaarschrift is ingediend is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de verzoeker;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum en nummer of kenmerk van het besluit;
- d. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het bezwaarschrift te worden gevoegd.

Naar aanleiding van het verzoek kan de voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de Rechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op de verschuldigheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

### Privaatrechtelijke toestemming

Zonodig zal het waterschap vergunninghouder benaderen teneinde de privaatrechtelijke aspecten verbonden aan het gebruik van deze vergunning te regelen.

### Overige vergunningsvereisten

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid dat naast de in bovenstaande beschikking verleende vergunning voor de handelingen waarop bovenstaande vergunning betrekking heeft, tevens een vergunning vereist kan zijn op grond van andere wettelijke bepalingen dan die op grond waarvan deze vergunning is verleend.

### Inzage vergunning

Het originele exemplaar van deze vergunning met bijbehorende tekening moet steeds aan de ambtenaar van het waterschap op zijn verzoek kunnen worden getoond.

**Intrekking vergunning**

Op grond van artikel 6.22, tweede lid van de Waterwet kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Indien de noodzaak voor het vergunde komt te vervallen, kan het dagelijks bestuur van het waterschap de vergunning intrekken en dient het vergunde te worden opgeruimd of te worden verwijderd. Indien het vergunde moet worden vervangen dan dient een nieuwe vergunning te worden aangevraagd. De vergunningsaanvraag wordt dan getoetst aan de dan geldende regelgeving en het dan geldend beleid.

**Rechtsopvolging**

Van iedere overgang van de vergunning naar rechtverkrijgenden moet op grond van artikel 6:24, tweede lid Waterwet binnen vier weken na de overgang mededeling worden gedaan aan het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen.

**Expeditie**

Afschrift van deze beschikking is gezonden aan:

- Architectenbureau van den Hoeven B.V., Dorpsstraat 135, 3481 EC Harmelen
- Vastgoedontwikkeling GG-D B.V., Dam 39, 4331 GG Middelburg
- gemeente Vlissingen