Voorzitter, leden van de gemeenteraad van Bergen op Zoom. Ook ik spreek hier namens de verontruste inwoners van Halsteren, alle belanghebbenden en de directbetrokkenen die de dupe dreigen te worden van dit nieuwbouwproject.

Omvang en hoogte

Ik zou graag voortborduren om de omvang van het voorgestelde hotel. Volgens ons heeft het bevoegd gezag het bouwplan ten onrechte als verbouw gekwalificeerd, terwijl de aard, omvang en constructieve opzet van het project wijzen op nieuwbouw waarop hoofdstuk 4 Bbl en de BENG-eisen van toepassing zijn.

Met name de combinatie van:

1. een nieuwe fundering;
2. een nagenoeg volledig nieuw casco;
3. een zeer beperkt restant van het oude gebouw;
4. een enorme toename van het bouwvolume;

maakt het moeilijker om uitsluitend op basis van de aanwezigheid van een klein bestaand deel het verbouwregime te rechtvaardigen.

Dit kan gezien worden als een poging om de BENG normen te ontwijken die een grote toename van de bouwkosten zullen inhouden.
Alleen al op grond hiervan kan de gemeente een omgevingsvergunning weigeren.

De heer Geers heeft aangevoerd dat het gebouw zo hoog moet omdat het anders niet uit kan. Dit is pertinent onwaar. Wij hebben een berekening gemaakt op basis van drie verdiepingen en komen met een bezettingsgraad van 80% (makkelijk te halen met het huisvesten van Oekraïners) uit op een gemiddelde ROI van 19% per jaar over een periode van 15 jaar. Voor bedrijven geld een ROI van 10-15% al als zeer goed. Break-even ligt bij een bezettingsgraad van ongeveer 60%.

Nut en noodzaak

De heer Geers beweert dat hij perse 200 Oekraïners moet huisvesten om het hotel aan de vraag van de gemeente te laten voldoen. Dit is niet noodzakelijk als we kijken naar de oorspronkelijke vraag van de gemeente. Hierin wordt gesteld dat de gemeente 300 Oekraïners wil huisvesten al dan niet in groepen van minimaal 75 personen. Navraag bij de Gemeente vertelt ons dat er meerdere locaties zijn waar Oekraïners gevestigd kunnen worden. Op basis hiervan blijkt er geen dwingende noodzaak een hotel van de voorgestelde grootte te bouwen.

De heer Geers beroept zich op een onderzoekje naar bedrijven in de omgeving die belangstelling zouden hebben om kamers bij het hotel af te nemen. Dit onderzoek is niet door een onafhankelijk bureau gedaan en navraag bij één van de bedrijven geeft bij ons de indruk dat het ondeugdelijk was. De directeur van een bedrijf die door de heer Geers

was benaderd gaf eerst aan dat hij de uitvraag niet herinnerde. Na wat uitleg onzerzijds kwam hij hier op terug met de opmerking dat zij af en toe kamers nodig hadden. Toen ik opmerkte dat dit pas mogelijk is als de oorlog in Oekraïne voorbij is was hij al een stuk minder enthousiast. Toen wij aangaven dat er ook over een paar jaar een van der Valk hotel gebouwd zal worden en waar dan de voorkeur naar zou uitgaan, koos hij voor de van der Valk. Ook hier blijkt geen noodzaak.

Resumerend

De poging van het vorige college om de gemeenteraad met een BOPA procedure buiten de besluitvorming te plaatsen is ook door de rechter in zijn uitspraak veroordeeld en de rechter pleitte ook de uitspraak in zijn geheel, en specifiek over de hoogte in het bijzonder, het oordeel aan de raad te laten.

Daar waar de heer Geers spreekt van een prachtig pand aan de poort van Halsteren, gruwelen de inwoners van het in hun ogen monsterlijke gebouw met Oost-Duitse gevangenis trekken.

Wij hopen dan ook dat de raad in al zijn wijsheid de juiste beslissing zal nemen en het hotel in deze vorm zal afkeuren.