

Alliantie Delfaerde Baskensburg Development B.V.
Ravelijn de Grenadier 17
4461 DH Goes

UW BRIEF VAN
31 mei 2022
BEHANDELD DOOR
M. Kavsitli
ONDERWERP

UW KENMERK

BEZOEKADRES
Paul Krugerstraat 1

ONS KENMERK
1368342
TELEFOON
0118-487588

DATUM

BIJLAGEN

Verlenen omgevingsvergunning WABO/2022/150 (uitgebreid)

Geachte heer/mevrouw,

Op 31 mei 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een complexgewijze huisvesting van (inter)nationale werknemers voor een periode van 15 jaar, bestaande uit 3 bouwvleugels, waarin studio's zijn ondergebracht bestemd voor 350 werknemers, verdeeld over 334 stuks 1-persoons studio's en 8 stuks 2-persoons studio's op de locatie (voorlopig) Sintelbaan 21 te Vlissingen, kadastraal bekend als Vlissingen, sectie H, nummer 4078, voor de complexgewijze huisvesting van (inter)nationale werknemers Baskensburg te Vlissingen en het aanleggen van een ontsluitingsweg, gelegen tussen de sporthal en het tankstation aan de President Rooseveltlaan in Vlissingen.

De volgende activiteiten vallen binnen uw omgevingsvergunning:

- Bouwen, van een permanent gebouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, voor wat betreft het gebruik van het gebouw ten behoeve huisvesting internationale werknemers voor een duur van ten hoogste 15 jaar;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, voor de aanleg van van een ontsluitingsweg

Overwegende dat:

- de bouwlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Sportparken & Tuin van Vlissingen', dat op 7 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad;
- het bouwplan in strijd is met de daarin geldende bestemming "Sport-1" (artikel 8);
- het op grond van artikel 2.1 lid1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- met toepassing van artikel 2.12, lid1 onder a sub3 van de Wabo, het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid heeft om ten behoeve van de aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan 'Sportparken & Tuin van Vlissingen' mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat;

- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- deze ruimtelijke onderbouwing de motivatie bevat van dit besluit en daarvan integraal en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt;
- de aanvraag past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals gesteld in art. 2.12, lid 1 van de Wabo;
- uit de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, blijkt dat het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen;
- de parkeerplaatsen ten noorden van het complex, behorende bij de aanvraag, niet valt binnen de reikwijdte van het, op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht, vastgestelde raadsbesluit van 27 januari 2011, waarbij de gemeenteraad waarbij de gemeenteraad categorieën van gevallen heeft aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad;
- de gemeenteraad daarom op XXXX een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor genoemde aanvraag;
- op grond van dit besluit deze aanvraag te beschouwen is als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, overeenkomstig het raadsbesluit van 27 januari 2011 op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen;
- er geen zienswijzen zijn ingediend en de raad niet heeft aangegeven de besluitvorming voor deze aanvraag aan zich te willen houden;
- de kennisgeving van de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan "Sportparken & Tuin van Vlissingen" op XXXXX is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "De Vlissingse Bode" en de aanvraag met bijbehorende stukken om af te wijken van het genoemde bestemmingsplan langs elektronische weg is geplaatst in de Staatscourant en het Gemeenteblad en tevens digitaal raadpleegbaar is gesteld via de gemeentelijke website www.vlissingen.nl/bekendmakingen;
- met ingang van XXXXX gedurende zes weken (dus t/m XXXXX), op grond van artikel 2.12 van de Wabo, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de aanvraag met bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen;
- gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- ten behoeve van de realisering van de beoogde woningen in het kader van het wettelijk verplichte kostenverhaal een anterieure/koopovereenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;
- het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan voor een afwijkingsbesluit van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), door de gemeenteraad bij raadsbesluit van 27 januari 2011, onder 2, is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders;
- Belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan;
- De Veiligheidsregio op 19 december 2022 het bouwplan heeft goedgekeurd;

Gelet op:

- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van deze gemeente;
- het advies van het ATT d.d. 15-09-2022;

B E S L U I T E N W I J

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen;

- I** aan de Alliantie Delfaerde, de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:
- het bouwen van een permanent gebouw, **te verlenen**
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, voor een duur van 15 jaar, **te verlenen, ingaande vanaf de eerste ingebruikname van de verblijfseenheden;**
 - het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, voor wat betreft de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, **te verlenen;**
- II** aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de bijlage
- III** dat de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning
- IV** geen exploitatieplan vast te stellen

Betaling leges

Op grond van de legesverordening krijgt u een rekening voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. De legeskosten bedragen € **XXXXXX** . Hieronder vindt u de onderverdeling van de totale legessom:

De rekening van de leges sturen wij u apart toe.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met M. Kavsitli, 0118-487588. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons dossiernummer WABO/2022/150 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vlissingen,
namens het college,
de teamleider van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

A. van Leiden

Bijlage:

Voorschriften

1. Het bouwen moet geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. Adressant wordt verzocht door middel van terugzending van bijgevoegde kaarten de tijdstippen van aanvang en gereed zijn van de werkzaamheden te melden.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van Bekendmaking van dit besluit, beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 AE 's Gravenhage. De vergunning treedt in werking op de dag, na die, waarop de beroepstermijn is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van deze vergunning niet.

Indien binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Registratiekenmerk: 2207362/ 2288404 Klik of tik om tekst in te voeren. Klik of tik om tekst in te voeren.

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen huisvesting internationale werknemers Baskensburg-West

Besluit d.d. 20 juni 2023

De raad besluit;

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een parkeerterrein met 30 parkeerplaatsen in de noord-west hoek van het stedenbouwkundig plan Baskensburg-West, ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, die tot doel heeft op de locatie globaal ter hoogte van de voormalige atletiekbaan Baskensburg, complexgewijze huisvesting van (inter-) nationale werknemers mogelijk te maken met bijbehorende parkeergelegenheid planologisch mogelijk te maken, een en ander op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, de betreffende aanvraag omgevingsvergunning te beschouwen als vallend onder de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, overeenkomstig het raadsbesluit van 27 januari 2011 op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Bijlage(n)

2288397 ontwerp omgevingsvergunning

2289288 ruimtelijke onderbouwing

Vertrouwelijkheid

Intern

De raad voornoemd,

De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Samenvatting

De raad besluit een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een parkeerterrein ten behoeve van de complexgewijze huisvesting internationale werknemers op de locatie globaal ter hoogte van de voormalige atletiekbaan Baskensburg.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, de betreffende aanvraag omgevingsvergunning te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

Inleiding

De gemeente staat een veilige en menswaardige huisvesting voor (tijdelijke) arbeids(im)migranten in Vlissingen voor en heeft in dit kader een 'Visie Huisvesting (inter)nationale werknemers 2019' en 'Beleidsregels Huisvesting van (inter)nationale werknemers Vlissingen' opgesteld. In vervolg hierop is een uitvraag gedaan voor het toekennen van exploitatievergunningen voor 1.000 eenheden. De behoefte daaraan wordt bevestigd door onderzoek. Het initiatief van Alliantie Delfaerde B.V. met 342 kamereenheden voor maximaal 350 personen vloeit hieruit voort.

Hierbij wordt ingezet op de verplaatsing van internationale werknemers naar de complexgewijze huisvesting. Het flankerend beleid is gericht op het handhaven op de huidige niet gewenste (il)legale huisvesting in de bestaande (woon)wijken en het promoten van alternatieve hoogwaardige huisvesting van internationale werknemers. Het complex aan Baskensburgplein voorziet hierin. Dit is in lijn met het vastgestelde beleid voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers. Hieruit volgt dat onze handhavingscapaciteit op orde moet zijn en op orde moet worden gehouden. Hiervoor dienen structureel financiële middelen te worden vrijgemaakt. In de begroting voor dit jaar is hier al in voorzien.

Op 31 mei 2022 heeft Alliantie Delfaerde B.V. (hierna: initiatiefnemer) een aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend voor de complexgewijze huisvesting voor (inter)nationale werknemers op de locatie globaal ter hoogte van de voormalige atletiekbaan op de overgang van het Baskensburgplein en het Baskensburgpad.

U bent hierover geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 15 november 2022 (documentnummer 2207377).

Procedure

Om het plan mogelijk te maken is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het gebouw is permanent de eerste 15 jaar zal het gebouw gebruikt worden voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 4 november 2021 een stedenbouwkundige visie voor Baskensburg West vastgesteld met uitzondering van het noordwestelijke deel. Het bouwplan past binnen deze visie. Echter, het aanvullende parkeerterrein is geprojecteerd in de noordwestelijke deel. In de visie is dit gebied nog niet ingevuld en heeft de bestemming groen. Dit betekent dat voor het realiseren van dit terrein een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig is.

Als geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, wordt de gemeenteraad voorgesteld de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen. Ook wordt na de ter inzage termijn aan de raadsleden twee weken de mogelijkheid gegeven de verklaring van geen bedenkingen toch aan de gemeenteraad voor te leggen. Met het oog op de voorbereiding van de vvgb heeft het college van B&W op grond van artikel 3.11, lid 1, van de Wabo een exemplaar van de aanvraag en de daarbij gevoegde stukken aan de gemeenteraad toegezonden zoals gemeld in de raadsinformatiebrief van 15 november 2022.

Indien er wel een zienswijze wordt ingediend, wordt de af te geven verklaring van geen bedenkingen in ieder geval ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

Draagvlak plan, communicatie met de omgeving

Initiatiefnemer heeft uitvoerig gecommuniceerd met de omgeving. Belangrijk aandachtspunt voor de omwonenden is de ontsluiting van het complex. Afgesproken is dat zowel in de gebruiksfase als de bouwphase het verkeer niet rijdt via het Baskensburgplein maar via een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de bestaande weg tussen de sporthal en het tankstation aan de President Rooseveltlaan (zie ook onder ruimtelijke afweging).

Door de gemeente is met de sportverenigingen op Baskensburg overleg gevoerd waarin is gemeld dat de initiatiefnemer het kavel ten noorden van het te bebouwen perceel aankoopt voor parkeren.

Wat willen we bereiken?

De gemeente staat een veilige en menswaardige huisvesting voor (tijdelijke) arbeids(im)migranten in Vlissingen voor en heeft in dit kader een 'Visie Huisvesting (inter)nationale werknemers 2019' en 'Beleidsregels Huisvesting van (inter)nationale werknemers Vlissingen' opgesteld. In vervolg hierop is een uitvraag gedaan voor het toekennen van exploitatievergunningen voor 1.000 eenheden. De behoefte daaraan wordt bevestigd door onderzoek. Het initiatief van Alliantie Delfaerde B.V. met 342 kamereenheden voor maximaal 350 personen vloeit hieruit voort. Hierbij wordt ingezet op de verplaatsing van internationale werknemers uit de bestaande woonwijken naar de complexgewijze huisvesting.
--

Wat gaan we ervoor doen?

De procedure om te komen tot een omgevingsvergunning 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' opstarten om deze te kunnen verlenen. De raad wordt in dat verband gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van het parkeerterrein.
--

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Bij het niet afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan de vergunning niet afgegeven worden.

Bij het niet afgeven van de vergunning is dit van invloed op de nog te stellen grondexploitatie Baskensburg-West.

Wat mag het kosten?

Aan het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen kosten verbonden.

Wat en hoe gaan we communiceren?

De verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.
