

IMC cross-border business B.V.
Johan Cruijff Boulevard 65
1101 DL Amsterdam

Telefoonnummer
14-0181

Verzenddatum

Uw kenmerk

Ons kenmerk
1992ESUITE1569512023

Bijlage(n)

Omgevingsvergunning

Beschikking op de aanvraag van : IMC cross-border business B.V.

Adres : Johan Cruijff Boulevard 65

Postcode + woonplaats : 1101 DL Amsterdam

die is ontvangen op : 01-08-2023

om op het perceel,

plaatselijk bekend : Willemansweg - perceel C 1786 te Oostvoorne

**activiteit bouwen en handelen
in strijd met regels ruimtelijke
ordering**

: plaatsen tijdelijke campus voor expats voor maximaal
3 jaar

Burgemeester en wethouders hebben op 1 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een tijdelijke campus voor expats voor een periode van maximaal 3 jaar op de locatie, plaatselijk bekend als Willemansweg nabij nummer 1, kadastraal bekend gemeente Westvoorne, sectie C, nummer 1786.

Inleiding

Het voorgenomen initiatief is om op het aangewezen perceel aan de Willemansweg te Oostvoorne een tijdelijke campus op te zetten en daar 170 expats te huisvesten. Deze bestaat uit in totaal 228 units. Nadat de beschikking is verkregen over de benodigde nutsvoorzieningen (hoofdaansluitingen) zal de campus maximaal 3 jaar blijven staan inclusief op- en afbouw. Tijdens deze periode zullen expats met verschillende expertises elkaar afwisselen en maximaal 4 maanden aaneengesloten verblijven op de locatie.

Bezoekadres

Oostzanddijk 26
3221 AL Hellevoetsluis
Telefoon 14 0181
Email gemeente@voorneaanzee.nl

Postadres

Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis
Kvk 88738388
BTW NL000111222B01

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a, en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", zijnde het realiseren een tijdelijke campus voor expats voor een periode van maximaal 3 jaar;

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Instandhoudingstermijn

De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar nadat deze in werking is getreden. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

Procedure

Op basis van de aard en omvang van het plan en het karakter van het plangebied hebben wij geconcludeerd dat het een stedelijk ontwikkelingsproject betreft of mogelijk een vakantiedorp en hotelcomplex buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen en dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Voor activiteiten die onder het Besluit m.e.r. vallen, kan geen toepassing worden gegeven aan het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo jo. Bijlage II, artikel 4, onderdeel 11, Besluit omgevingsrecht (Bor) niet gebruiken. In dit geval is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing op de voorbereiding van de aanvraag. Omdat sprake is van een bestemmingsplan ouder dan twee jaar, is op grond van het raadsbesluit van de (voormalige) gemeente Westvoorne van 22 juni 2010 sprake van een uitzonderingssituatie als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor en is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Overwegingen

De overwegingen om deze omgevingsvergunning te verlenen zijn genoemd in bijlage "Overwegingen en voorschriften".

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22, tweede lid, van de Wabo zijn voorschriften verbonden aan deze vergunning. Deze voorschriften maken integraal onderdeel uit van de vergunning en zijn opgenomen in de bijlage "Overwegingen en voorschriften".

Bijlagen

De volgende bescheiden maken onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulier ontvangen op 1 augustus 2023;
- Machtiging ontvangen op 11 augustus 2023;
- Nadere toelichting ontvangen op 11 augustus 2023;
- Tinte (Oostvoorne) Willemansweg (1a) (230456) Sonderingen ontvangen op 11 augustus 2023;



- 443 Oostvoorne Willemansweg versie 1 ontvangen op 11 augustus 2023;
- 0-R1 Willemansweg ong te Oostvoorne ontvangen op 7 september 2023;
- 80OM101 Routing Bus aansluiting N496 ontvangen op 7 maart 2024;
- Aanzichten Willemansweg ong ontvangen op 7 maart 2024;
- 5780OM101 Routing Bus Compound ontvangen op 7 maart 2024;
- 5780OM101 Vluchtplan B ontvangen op 7 maart 2024;
- Vormvrije MER v5 ontvangen op 12 maart 2024;
- 5780 situatie 04 ontvangen op 12 maart 2024;
- 5780OM101 B01d ontvangen op 12 maart 2024;
- Memo 5780ao0123 v2 ontvangen op 15 mei 2024;
- 20240411 Quicksan V3 ontvangen op 15 mei 2024;
- PvE2023026 Willemansweg;
- Eigendomsinformatie – Westvoorne C 1786 ontvangen 4 juli 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing huisvesting Oostvoorne IMC juli 2024 ontvangen 23 juli 2024;
- Opzet inpassing Willemansweg, Tinte ontvangen op 14 augustus 2024;
- M.e.r.-beoordelingsbeslissing;
- Aeriusberekeningen;
- Huisnummerbesluit.

Leges:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| - Activiteit Bouwen | € 3.531,- |
| - Buitenplanse afwijking | € 3.000,- |
| - Beoordeling bodemonderzoek | € 300,- |
| - Beoordeling archeologisch onderz, | € 360,- |
| - Beoordeling Aerijs-berekening | € 300,- |

Informatievoorziening belanghebbende

Op dinsdag 5 november 2024 heeft IMC Crossborder (de initiatiefnemer) een informatieavond georganiseerd om het (aangepaste) plan toe te lichten aan de omwonenden. De bijeenkomst vond plaats aan de Achterdijk 32 te Vierpolders, met een inloop tussen 16.00 en 18.00 uur en tussen 19.00 en 21.00 uur. Omwonenden hadden hiervoor een uitnodiging ontvangen.

Tijdens de bijeenkomst waren zowel de initiatiefnemer als vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden over de vergunningaanvraag en het te nemen besluit.

Ter inzage legging

Gedurende de periode van zes weken (van 19 december 2024 tot en met 29 januari 2025) heeft de ontwerp omgevingsvergunning en het Mer-beoordelingsbesluit en alle daarbij behorende stukken ter inzage gelegen te Oostzanddijk 26, 3221 AL te Hellevoetsluis.

Zienswijze

Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het Mer-beoordelingsbesluit kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. In de periode van 19 december 2024 tot en met 29 januari 2025 zijn wel/geen zienswijzen op het ontwerpbesluit ingediend.



Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo treedt dit besluit in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer binnen deze termijn een voorlopige voorziening is aangevraagd treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist door de voorzieningenrechter. Tot die tijd mag dus geen gebruik worden gemaakt van deze omgevingsvergunning.

Beroepsclausule (pas van toepassing bij definitief besluit)

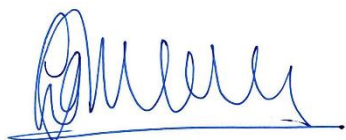
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van terinzagelegging een beroepschrift indienen. Het beroepschrift dient schriftelijk te worden ingediend bij de rechtbank te Rotterdam (sector Bestuursrecht), Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Degene die beroep heeft ingesteld kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan worden getroffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er kan ook digitaal beroep worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <https://formulier.rechtspraak.nl/burger/bestuur/beroepschrift/rechtbank>.

Heeft u nog vragen?

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u tijdens het dagelijkse spreekuur van team VTH, van 10.00 tot 12.00 uur, contact opnemen met Johan Moerkerken, via telefoonnummer 14 0181.

Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het zaaknummer 1992ESUITE1569512023 van de brief.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Voorne aan Zee



L. Mans Msc
gemeentesecretaris



A.R.C. Scheepers RA Msc
burgemeester

CC: DCMR Milieudienst Rijnmond, adviesloket-ROGEM@dcmr.nl



Bijlage "Overwegingen en voorschriften"

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van omgevingsvergunning 156951-2023 voor het plaatsen van een tijdelijke campus voor expats voor een periode van maximaal 3 jaar, op de locatie, plaatselijk bekend als Willemansweg, kadastraal bekend gemeente Westvoorne, sectie C, nummer 1786.

0. Algemeen	6
1. Het bouwen van een bouwwerk.	7
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	9



0. Algemeen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De aanvang van de werkzaamheden moet tijdig van tevoren (minimaal 48 uur) worden gemeld aan het team VTH door middel van het sturen van een e-mail naar vth@voorneaanzee.nl.

Het beëindigen van de werkzaamheden moet worden gemeld aan het team VTH door middel van het sturen van een e-mail naar vth@voorneaanzee.nl.

Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op de projectlocatie aanwezig te zijn.

Eventuele nadere aanwijzingen van degenen die namens de gemeente met het toezicht is belast moeten worden opgevolgd.

Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning.

De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar na de datum van inwerkingtreding van dit besluit. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.



1. Het bouwen van een bouwwerk.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Met de werkzaamheden zoals heien, het storten van beton, het plaatsen van de staalconstructie, etc. mag niet worden begonnen zonder door ons goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de desbetreffende constructie.

Bouw- en sloopafval dient te worden afgevoerd. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval op de bouwplaats in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen. Het afval dient te worden afgevoerd door bedrijven, die in het bezit zijn van de daarvoor vereiste vergunningen.

Er dient een extra opstelplaats voor bluswatervoorziening (no 5) te worden aangelegd i.v.m. de hernieuwde inrichting. Bij gebruik van deze bluswatervoorziening moet een waterlevering van ten minste 1.000 liter water per minuut (60 m³/h) zijn gegarandeerd. (bouwbesluit artikel 6.30).

E.e.a. moet zijn uitgevoerd conform het gestelde in de richtlijn "Handleiding Advies Bluswater en bereikbaarheidVRR1.0" en "brandbeveiligingsinstallaties". (uitgave NVBR)

De opstelplek bij openwater voor een brandweervoertuig moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Totale afstand tussen het water en de opstelplaats is maximaal 8 meter
verticale afstand tussen het water en de opstelplaats is maximaal 5 meter;
- Breedte opstelplek van 4 meter;
- Lengte opstelplek van 10 meter;
- Bestand tegen een asbelasting van 10 ton en een totaal gewicht van 15 ton;
- Bij de laagste waterstand dient een minimale waterdiepte beschikbaar te blijven van 60 cm.

Overeenkomstig artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een gebruiksmelding te worden aangevraagd bij de gemeente Voorne aan Zee. Hiertoe moet gebruik gemaakt worden van het "aanvraagformulier" dat verkrijgbaar is op www.omgevingsloket.nl.

De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar na de datum van inwerkingtreding van dit besluit. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.



Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo overwogen dat:

Ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne' van de gemeente Oostvoorne geldend is. Het bestemmingsplan is op 22 januari 2020 vastgesteld. Op grond van de wettelijke beroepsprocedure heeft de Raad van State een gerechtelijke uitspraak gedaan over het moederplan. De uitspraak is inmiddels verwerkt in dit plan. In een andere wettelijke beroepsprocedure heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het moederplan zoals dat is vastgesteld op 22 januari 2020 door de gemeenteraad van Westvoorne. De Raad van State heeft daarbij de gemeenteraad opgedragen om enkele gebreken te herstellen. De raad heeft inmiddels een herstelbesluit genomen en is deze verwerkt in het moederplan (vastgesteld op 22 juni 2022), veegplan 1 en 2 (vastgesteld 21 september 2022).

Het perceel van 1,86 hectare heeft de enkelbestemming 'Glastuinbouwgebied – Tinte' en daarnaast de dubbelbestemming 'Archeologie 2'.

De campus met units is gelegen binnen de bestemming 'Glastuinbouw – Tinte', met een bouwvlak;

Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne' omdat het tijdelijk bouwen van een campus en het huisvesten van arbeidsmigranten niet is toegelaten;

De overwegingen voor het meewerken aan deze buitenplanse afwijking opgenomen zijn onder 2 van deze overwegingen en voorschriften, 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan';

Het plan, conform artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo niet is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft;

De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden aannemelijk maken dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;

De omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.



2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar na de datum van inwerkingtreding van dit besluit. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

Voor graafwerkzaamheden dienen de voorwaarden zoals opgenomen in het Programma van Eisen 'PvE2023026 Willemansweg' in acht te worden genomen.

Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, moeten worden ingeschreven in het BRP van de gemeente conform de Wet basisregistratie personen.

Bij verblijf van personen die niet ingeschreven staan in de BRP is de verhuurder toeristenbelasting/ forensenbelasting verschuldigd aan de gemeente. Zodra de personen zijn ingeschreven in de BRP is er geen toeristenbelasting/ forensenbelasting meer verschuldigd. Dan hebben zij dezelfde rechten en plichten als alle ingeschreven inwoners in de gemeente.

Communicatie uitingen worden in de taal aangeboden die de arbeidsmigrant machtig is.

De eigenaar van het complex zorgt voor een periodieke kwaliteitscontrole van de huisvesting. Dit betreft niet alleen de binnenzijde van het complex, maar ook de buitenkant (tuin, parkeerplaats en afval). Deze voorwaarde wordt verbonden aan het verlenen van de vergunning.

De initiatiefnemer moet inzichtelijk maken hoe het beheer wordt vormgegeven door het opstellen van een beheerplan met huishoudelijk reglement. Dit beheerplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden.

Zodra de beheer bekend is heeft de beheerder de verplichting tot het bijhouden van een nachtregister. Op basis van dit nachtregister kan toeristenbelasting/ forensenbelasting geheven worden. Eveneens om veiligheidsredenen.



Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo overwogen dat:

Ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne' van de gemeente Oostvoorne geldend is. Het bestemmingsplan is op 22 januari 2020 vastgesteld. Op grond van de wettelijke beroepsprocedure heeft de Raad van State een gerechtelijke uitspraak gedaan over het moederplan. De uitspraak is inmiddels verwerkt in dit plan. In een andere wettelijke beroepsprocedure heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het moederplan zoals dat is vastgesteld op 22 januari 2020 door de gemeenteraad van Westvoorne. De Raad van State heeft daarbij de gemeenteraad opgedragen om enkele gebreken te herstellen. De raad heeft inmiddels een herstelbesluit genomen en is deze verwerkt in het moederplan (vastgesteld op 22 juni 2022), veegplan 1 en 2 (vastgesteld 21 september 2022).

Het perceel van 1,86 hectare heeft de enkelbestemming 'Glastuinbouwgebied – Tinte' en daarnaast de dubbelbestemming 'Archeologie 2'.

De campus met units is gelegen binnen de bestemming 'Glastuinbouw – Tinte', met een bouwvlak;

Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied Westvoorne' omdat het tijdelijk bouwen van een campus en het huisvesten van arbeidsmigranten niet is toegelaten;

Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo een aanvraag om vergunning voor een activiteit die in strijd is met het planologisch toetsingskader, mede wordt aangemerkt als een verzoek om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo;

Op basis van de aard en omvang van het plan en het karakter van het plangebied wij hebben geconcludeerd dat het een stedelijk ontwikkelingsproject betreft of mogelijk een vakantiedorp en hotelcomplex buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen en dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is;

Voor activiteiten die onder het Besluit m.e.r. vallen, geen toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo jo. Bijlage II, artikel 4, onderdeel 11, van het Bor. In dit geval is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van de aanvraag. Omdat sprake is van een bestemmingsplan ouder dan twee jaar, is op grond van het raadsbesluit van de (voormalige) gemeente Westvoorne van 22 juni 2010 sprake van een uitzonderingssituatie als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor en is geen verklaring van geen bedenkingen vereist;

De door de initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing als voldoende is beoordeeld;

Het bodemrapport 'Verkennd bodemonderzoek Willemansweg ong. te Oostvoorne, Hopveld Advies, kenmerk 230720-R1, 1 september 2023' aanleiding geeft voor een nader bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten van dit nadere bodemonderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een (tijdelijke) omgevingsvergunning;



Er een parkeernorm geldt van 0,7 parkeerplaatsen per kamer. Er komen in de nieuwe situatie in totaal 85 kamers, twee personen per kamer. Met de parkeernorm van 0,7 per kamer geeft dit een parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen voor de huisvesting. Bij een omvang van 5,13 bij 2,5 meter (volgens NEN 2443:2013) per parkeerplaats moet hiervoor minimaal 770 m² voor worden gereserveerd. Op onderhavige locatie worden parkeerplaatsen gemaakt voor 112 auto's. Er wordt een oppervlakte van 2.855 m² voor vrijgemaakt. Dit voldoet dus ruim aan de norm. Tevens is er voorzien in een stalling voor 60 fietsen;

Het project goed inpasbaar is in de omgeving en geen onaanvaardbare nadelige ruimtelijke- of milieukundige effecten met zich meebrengt;

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is;

Er vanuit de ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn om de gevraagde activiteit te verlenen.

