

Complexen: Hoe kom je er aan? En hoe kom je er weer vanaf?

Geacht college,

Dank voor de raadsinformatiebrief¹ waarin u ons meeneemt in de stand van zaken omtrent het huisvesten van internationale werknemers.

De SGP heeft hier onderstaande vragen over; waarbij we uitdrukkelijk willen benoemen dat het hierbij gaat over de complexen zelf en dus niet over de internationale werknemers.

Naar mening van de SGP is het belangrijk dat niet alleen de beginfase van het vestigingsproces belangrijk is, maar ook dat het slim om nu alvast na te denken over een zgn. 'exitstrategie' en deze mee te nemen in de besluitvorming van de raad.

(In de raadsinformatiebrief wordt gesproken over 40 bijlagen, dank voor de uitgebreide informatie, maar op basis van de titels en een korte inventarisatie gaan wij er vanuit dat de kaders m.b.t. een exitstrategie nog niet gedeeld zijn met de raad).

De SGP werd getriggerd door onderstaand zingedeelte op pagina 3 van de raadsinformatiebrief: *"Na maximaal 13 jaar na eerste ingebruikname, zal de gemeente zich inspannen om een passende planologische regeling te onderzoeken voor de verblijfseenheden en bij een positieve uitkomst van dit onderzoek zich inspannen om onder voorwaarden de bestemming aan te passen."*

We hebben daarover de volgende vragen aan het college:

1. Wat houdt het 'inspannen om een passende planologische regeling te onderzoeken' in?
2. Over welke voorwaarden gaat het? En wat houden die in?
3. Waar moeten we aan denken bij "bestemming aan te passen"?
4. Kort gezegd; Stel dat in jaar 12 blijkt dat het college en/of de gemeenteraad dit complex, of de complexen, niet meer wenselijk vinden (daar zijn allerlei positieve en negatieve maatschappelijke redenen/ontwikkelingen voor te verzinnen); wat moet er exact gebeuren om deze huisvesting te beëindigen?
5. Los van bovenstaande; het kan zijn dat het college in jaar 12 of 13 wel van mening is dat deze complexen in een behoefte voorzien, maar dat deze nogal 'verkrot'/gedateerd zijn. Kan het college en/of gemeenteraad dan eisen dat deze vervangen worden? Er zit op dit punt nl. een tegengesteld belang tussen complexeigenaar (langer laten staan en uitstel van vervanging) en college/gemeenteraad (mooie huisvesting in onze gemeente).
6. Wil het college bovenstaande vragen beantwoorden en meenemen in de informatievoorziening en besluitvorming van college en/of raad?

Zie pagina 5 van de raadsinformatiebrief:

Verklaring van geen bedenkingen

Hiervoor (onder Baskensburg) is aangegeven dat een vvgb nodig is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor afwijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide Wabo-procedure. Aan de ontwikkeling aan de Energieweg ligt geen stedenbouwkundig plan ten grondslag. Dus voor dit initiatief wordt uw raad later voorgesteld een vvgb af te geven.

Bij voorbaat dank voor uw reactie,

Met vriendelijke groet,

SGP Vlissingen
Cor Tromp
Lilian Janse

¹ Raadsinformatiebrief Aanvragen huisvesting internationale werknemers voor de locaties 'Baskensburg', 'Souburg' en 'Zuidbeek' (2207377) (7.0)

Gemeenteraad Vlissingen
Postbus 3000
4380 GV Vlissingen

UW BRIEF VAN	UW KENMERK	ONS KENMERK	DATUM
BEHANDELD DOOR	BEZOEKADRES	TELEFOON	BIJLAGEN
R Versloot , B. Lap, E.Goetheer	Paul Krugerstraat 1	2207328 / 2207377 +31118487470	15 november 2022 diversen

ONDERWERP
Huisvesting internationale werknemers Energieweg, Uitzicht Souburg

Geachte leden van de gemeenteraad,

Uitvraag

In januari 2020 hebben wij de 1e uitvraag voor complexgewijze huisvesting voor (inter)nationale werknemers uitgezet. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in de Raadsinformatiebrief van 8 januari 2020. Er zijn 5 ontwerpaanvragen voor een exploitatie ingediend, waarvan er uiteindelijk 3 ontvankelijk zijn gebleken namelijk:

initiatief	initiatiefnemer	Locatie	aantal vastgelegde eenheden
1. Uitzicht Souburg	Uitzicht B.V.	Energieweg Vlissingen	6 216
2. Baskensburg	Alliantie Delfaerde	voorm. atletiekbaan Baskensburg	350
3. Zuidbeek	Buitenplaats Zuidbeek Homeflex B.V.	Perceel zuidoosten rotonde Jacoba van Beierenstraat / Bossenburghweg	434

Als vervolgstap zijn de initiatiefnemers verzocht om voor 1 juni 2022:

- een ontvankelijke aanvraag exploitatievergunning in te dienen met bijbehorende aanvraag voor een toets op grond van de Wet Bibob;
- een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan' met een uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Alle initiatieven passen namelijk niet in de geldende bestemmingsplannen.

Hierna wordt op de 3 initiatieven en de stand van zaken daaromtrent ingegaan. Maar eerst worden enkele zaken vermeld die voor alle 3 de initiatieven van belang zijn.

Algemeen

- Aanvankelijk moesten de hiervoor genoemde stukken voor 1 december 2021 worden ingediend. Omdat uw gemeenteraad pas op 4 november 2021 heeft ingestemd met de stedenbouwkundige invulling van Baskensburg-West, waarbinnen het project van Alliantie Delfaerde wordt gerealiseerd, is alle partijen een half jaar uitstel gegeven. De reden voor het uitstel en waarom dit aan alle partijen is gegeven, zijn vermeld in de nota bij het B&W-besluit van 25 januari 2022 (registratienummer 1348410).
- Uit het collegebesluit van 24 september 2020 volgt dat het gebouw maximaal 15 jaar mag worden gebruikt voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers. Dit is in de exploitatievergunning vastgelegd. De gebruiksduur geldt vanaf de eerste ingebruikname van de verblijfseenheden. Ook het gebruik in afwijken van het geldende bestemmingsplan mag ten hoogste 15 jaar duren. Een periode van 10 jaar (een gebruikelijk periode voor bestemmingsplannen) zou, gezien de investeringen, naar verwachting niet tot financieel uitvoerbare plannen hebben geleid en een langere periode is redelijkerwijs niet meer te beschouwen als 'tijdelijk'.
- Alle initiatieven vloeien voort uit de Visie Huisvesting internationale werknemers 2019 en worden getoetst aan de Beleidsregels Huisvesting (inter)nationale werknemers Vlissingen 2019. In deze beleidsregels is een groot aantal kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen. In deze brief noemen we er enkele die voor de omgeving van de projecten van belang zijn:
 - Personen mogen maximaal 4 maanden achter elkaar gebruik maken van de huisvesting. Als het verblijf langer duurt, dan is er sprake van een woonfunctie in plaats van een logiesfunctie en dan gelden er andere eisen ten aanzien van milieuwetgeving. Er zal dan onder andere moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaier). Ook zullen de personen moeten worden ingeschreven volgens de Wet Basisregistratie personen en dan zou het gebruik van de huisvesting moeten zijn gebaseerd op een tijdelijk huurcontract (maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte en vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte). Met die contractvorm bestaat er huurbescherming en huurprijsbescherming.
 - Er is een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per in het complex verblijvend persoon vastgelegd. Omdat bekend is dat (inter)nationale werknemers vaak samen reizen is er voor gekozen om in eerste instantie uit te gaan van een parkeernorm van 0,5. Dit voorkomt dat er te veel parkeerplaatsen worden aangelegd (die dus niet worden gebruikt). Mocht blijken dat dit niet voldoende is, dan moet er op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar zijn om invulling te geven aan de 0,7-norm.
 - Bij alle initiatieven dient 24 uur per dag en 7 dagen in de week een beheerder aanwezig te zijn. De beheerder is verantwoordelijk voor de huisvestings-accommodatie, alsmede voor de controle op huisregels, het aantal personen, houdt het nachtregister bij, en zorgt voor orde en netheid en eventuele afhandeling van klachten en de vragen van omwonenden.

Initiatief Zuidbeek

Aanvraag exploitatievergunning

Voor 1 juni 2022 moest er een ontvankelijke aanvraag exploitatievergunning met bijbehorende aanvraag voor een toets op grond van de Wet Bibob zijn ingediend. De aanvrager hadden dit niet 31 mei 2022 ingediend. Een deel van deze aanvragen is op 1 juni 2022 ingediend. Dit was echter dusdanig onvolledig dat niet gesproken kon worden van een ontvankelijke aanvraag. Er heeft daarna een overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers. De initiatiefnemers hebben toen de aanvraag volledig ingetrokken. Hierdoor is de gehele procedure per direct geëindigd.

Initiatief Baskensburg

Ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief van Delfaerde is na het gedeeltelijk leegkomen van de velden van Sportpark Baskensburg de eerste stap in de herontwikkeling van dit gebied. Zoals hiervoor al geschreven heeft de gemeenteraad ingestemd met een nieuwe stedenbouwkundige invulling, met uitzondering van de noordwestelijke hoek van Baskensburg-West.

Het bouwplan gaat uit van U-vormig, transformeerbaar gebouw (op termijn om te bouwen naar een andere functie) bestaande uit 3 tot 4 bouwlagen. Hiervoor (onder het kopje 'Uitvraag' is aangegeven dat Alliantie Delfaerde heeft ingeschreven voor maximaal 350 (inter)nationale werknemers die werkzaam zijn binnen de gemeente Vlissingen. In het bouwplan zijn daarvoor 342 zelfstandige studio's opgenomen.

Het middenterrein wordt gebruikt voor parkeren van auto's en wordt ingericht als ontmoetingsruimte. Het aantal parkeerplaatsen in dit gebied inclusief de westelijke rand bedraagt 216 stuks, waarvan 34 in reserve en te gebruiken als ontmoetingsruimte en outdoor fitness. Aan de zuidzijde van het complex worden nog eens 31 parkeerplaatsen in reserve aangehouden, waarmee het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd, komt op 247 stuks. Van de gereserveerde parkeercapaciteit wordt alleen gebruik gemaakt, als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen dat bij realisatie van het complex direct wordt aangelegd, niet toereikend blijkt te zijn. Daarmee kan de parkeerbehoefte worden opgelost op eigen terrein. Delfaerde 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 bouwfase het verkeer niet rijdt via het Baskensburgplein maar via een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de President Rooseveltlaan.

Er wordt nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van archeologische waarden. Dit kan leiden tot vervolgonderzoek. Voorafgaand aan werkzaamheden in de ondergrond wordt de bodem onderzocht worden op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Voor zowel het nader onderzoek als de eventueel daaruit voortvloeiende te treffen maatregelen, is een krediet beschikbaar gesteld. Mochten er explosieven worden aangetroffen die moeten worden geruimd, dan is hiervoor nog extra krediet nodig. In het kader van de verplichte watertoets vindt nog overleg plaats met het Waterschap.

Omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning is volledig en wordt momenteel inhoudelijk getoetst aan de huidige regelgeving.

Na maximaal 13 jaar na eerste ingebruikname, zal de gemeente zich inspannen om een passende planologische regeling te onderzoeken voor de verblijfseenheden en bij een positieve uitkomst van dit onderzoek zich inspannen om onder voorwaarden de bestemming aan te passen.

Verklaring van geen bedenkingen

In het geval planologische medewerking aanvaardbaar of gewenst is, voorziet de Wabo in de mogelijkheid de vergunning te verlenen na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) door de gemeenteraad, waarna burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning kunnen verlenen.

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op grond van het raadsbesluit van 27 januari 2011 (bijlage 1, onder 2) over het niet eisen van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad op grond van de Wabo, zijn burgemeester en wethouders in beginsel bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Omdat er door uw raad een stedenbouwkundige visie voor geheel Baskensburg West (zie hiervoor) is vastgesteld, waarin het initiatief past, is een vvgb niet meer nodig.

De door de raad vastgestelde procedure voorziet erin, dat na afloop van de terinzagelegging de aanvraag, met de eventuele zienswijzen, opnieuw aan de raad worden toegezonden. De raad wordt dan in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van 14 dagen aan te geven of

de raad de beslissing over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad wilt voorleggen. Mocht ten minste ¼ deel van het aantal raadsleden de wens dat te kennen geven, dan wordt de beslissing over de verklaring van geen bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Exploitatievergunning

De aanvraag exploitatievergunning van deze initiatiefnemers was zodanig ingediend op 31 mei 2022 dat volstaan kon worden met slechts een paar aanvullingen. De aanvullingen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. De exploitatievergunning en bijbehorende toets op grond van de Wet Bibob zijn nu in behandeling.

Afgesproken is dat als kan worden overgegaan tot het verlenen van een exploitatievergunning er dan een brief wordt gestuurd aan de initiatiefnemers dat in principe positief wordt besloten. De feitelijke exploitatievergunning wordt pas verleend op het moment dat ook een positief besluit genomen wordt op de aanvraag Omgevingsvergunning.

Initiatief Energieweg 6

Ruimtelijke ontwikkeling

De locatie ligt aan de Energieweg 6-8 te Vlissingen, ten noorden van de Sloeweg/-brug en ingeklemd tussen het Kanaal door Walcheren en de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal. Het betreft de bedrijfslocatie Poppe Trucks Vlissingen B.V. en een spievormig perceel ten noorden daarvan. De aanvraag betreft de realisatie van 216 wooneenheden. Het concept van de wooneenheden is circulair. Er worden bestaande wooneenheden gebruikt.

Op de (voormalige) bedrijfslocatie worden 4 grote clusters en 1 kleine neergezet in 2 lagen gestapeld. In de spie (het lage gedeelte) wordt 1 cluster geplaatst. De clusters worden aan de zijde van het Kanaal door Walcheren gesitueerd. De grote loods wordt geheel omgebouwd tot recreatieve ruimte. De voormalige bedrijfswoning wordt omgebouwd tot beheerderswoning met een receptie. Hierdoor is er 24/7 toezicht aanwezig.

Uitgaande van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per persoon dienen er 108 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het plan is uitgegaan van 110 parkeerplaatsen. Mocht de parkeernorm van 0,5 niet afdoende blijken, dan kan worden opgeschaald naar de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per persoon. Om zo veel mogelijk groen in het projectgebied te behouden, is de wens van de initiatiefnemers aan de oostzijde een kleine strook grond van de gemeente aan te kopen. Hiertegen bestaat geen bezwaar.

De bomenrij die langs de Energieweg aanwezig is blijft behouden.

Het projectgebied wordt evenals in de huidige situatie ontsloten via de Energieweg en de Oude Veerhavenweg op de A58, de Sloeweg en het overige onderliggende wegennet.

Het huidige Edisonpark verkeert in een bouwrijp situatie, omdat het park nog niet volledig is afgebouwd en er nog kavels te koop zijn. Deze bouwrijpe inrichting van het openbaar gebied zal aangepast gaan worden als de huisvesting voor internationale werknemers gerealiseerd kan worden. De gemeente Vlissingen zal het Edisonpark dan woonrijp gaan inrichten.

De nieuwe inrichting zal dan zorgdragen voor een veiligere woonomgeving. De initiatiefnemer heeft de verplichting om de verkeersaanpassingen onder en bij het viaduct bij de zwemschool te realiseren.

Er is door AnteaGroup een verkeersanalyse uitgevoerd naar verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling. Daaruit blijkt dat het kruispunt Oude Veerhavenweg – Edisonweg –Energieweg in de toekomstige situatie inclusief de mogelijke ontwikkelingen langs de Energieweg het verkeer kan verwerken.

Een aandachtspunt is de verkeerssituatie rond de zwemschool aan de Energieweg/Stroomweg, aan de andere zijde van de Sloeweg. Het risico op gevaarlijke situaties wordt in de huidige situatie als beperkt ingeschat. Een tweede aandachtspunt is dat het verkeer zich niet aan de maximumsnelheid van 30 km/uur houdt. Vooral lokaal bekend verkeer rijdt vaak harder dan toegestaan. Geadviseerd is de situatie te monitoren en zo nodig de definitieve inrichting hierop aan te passen.

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, zal nog een aantal zaken moeten worden onderzocht. Het betreft onder andere zaken die betrekking hebben op de bodemkwaliteit en de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten.

Ook Uitzicht B.V. heeft gecommuniceerd met de omgeving. Op 21 januari 2021 is een digitale bijeenkomst gehouden. In vervolg daarop heeft op 29 oktober 2021 een overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van het Edisonpark (het bestuur van de Vereniging Edisonpark) en op 16 mei 2022 met de Zwemschool Zeeland. Uit deze overleggen is het volgende gebleken:

- Er bestaat onder een aantal bewoners van het Edisonpark grote weerstand tegen het plan. Er zijn vooral zorgen over de extra verkeersgeneratie en de verkeersveiligheid. De verkeersanalyse van Antea Group wordt door de genoemde bewoners te summier bevonden. Wij zijn van mening dat de analyse de verkeerssituatie voldoende duidelijk heeft gemaakt en dat er geen aanleiding is om aan de conclusies en aanbevelingen te twijfelen. Omdat dat eigendom en beheer van de Energieweg bij de provincie ligt, als onderdeel van het beheersgebied Kanaal door Walcheren, is gesproken met de Provincie. De conclusie daarvan is dat de verkeerssituatie onder de brug niet optimaal is, maar de provincie is akkoord met de voorgestelde maatregelen. Overigens wordt de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten nog nader bekeken (zie eerdere opmerking). Op dit moment lijkt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. De provincie heeft verder kennis genomen van het voorgenomen bouwplan en van de op haar rustende verplichtingen om voldoende verkeersmaatregelen te treffen om zo een veilige toegang tot het projectgebied te waarborgen.
- De woordvoerders van het Edisonpark vinden 216 personen te veel vergeleken met het Edisonpark waar volgens hen 20 gezinnen wonen. Ook kunnen zij zich uit oogpunt van sociale veiligheid niet vinden in de doelgroep die aan de Energieweg 6-8 wordt gehuisvest. Daarop is hen meerdere malen verteld dat de personen die hier worden gehuisvest, gewone werknemers zijn en dat er toezicht plaatsvindt. En zij hebben moeite hoe de bebouwing eruit komt te zien. Er is echter geen direct zicht vanuit het Edisonpark op de locatie.
- Tot slot vrezen de woordvoerders waardevermindering van de onroerende goederen als gevolg van het project.
- Het zicht vanuit de zijde van de Bermweg is heel beperkt. De voorgenomen bebouwing is geprojecteerd aan de zijde van het kanaal. Naar aanleiding van opmerkingen van bewoners aan de Bermweg is het oorspronkelijke bouwplan, dat uitging van 3 bouwlagen, aangepast in 2 bouwlagen. De bestaande loods blijft staan, er staat ook nog een bommenrij.

Omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning is na ontvangst beoordeeld op volledigheid. Uit de ingediende stukken is gebleken dat voor de beoordeling van de aanvraag niet alle benodigde stukken zijn ingediend. Op 2 augustus 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken de voor de beoordeling noodzakelijke ontbrekende stukken aan te leveren. Deze stukken hebben wij op 12 september 2022 ontvangen. De aanvraag is nu volledig en wordt inhoudelijk beoordeeld en verder in procedure gebracht.

Verklaring van geen bedenkingen

Hiervoor (onder Baskenburg) is aangegeven dat een vvgb nodig is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor afwijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide Wabo-procedure. Aan de ontwikkeling aan de Energieweg ligt geen stedenbouwkundig plan ten grondslag. Dus voor dit initiatief wordt uw raad later voorgesteld een vvgb af te geven.

Exploitatievergunning

De aanvraag exploitatievergunning van deze initiatiefnemers was dusdanig ingediend op 31 mei 2022 dat volstaan kon worden met slechts een paar aanvullingen. De aanvullingen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. De exploitatievergunning en bijbehorende toets op grond van de Wet Bibob zijn nu in behandeling.

Afgesproken is dat als kan worden overgegaan tot het verlenen van een exploitatievergunning er dan een brief wordt gestuurd aan de initiatiefnemers dat in principe positief wordt besloten. De feitelijke exploitatievergunning wordt pas verleend op het moment dat ook een positief besluit genomen wordt op de aanvraag Omgevingsvergunning.

Procesvereiste op grond van de (Wabo

Op verzoek van uw raad en Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3:11 van de Wabo zenden wij u bovenvermelde aanvragen en de daarbij gevoegde stukken toe.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,
de secretaris, de burgemeester,



drs. R.D.A. Wiskerke drs. A.R.B. van den Tillaar