

Stichting 's Heeren Loo
Berkenweg 11
3818 LA AMERSFOORT

UW BRIEF VAN
12-09-2022
BEHANDELD DOOR
M. Kavsitli

UW KENMERK
6938047
BEZOEKADRES

ONS KENMERK
1374075 / 1382887
TELEFOON
0118-487588

DATUM
1 februari 2023
BIJLAGEN

ONDERWERP
Omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 12 september 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een zorgcomplex ten behoeve van 's-Heerenloo aan de Nieuwe Zuidbeekseweg.

De volgende activiteiten vallen binnen uw omgevingsvergunning:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitrit aanleggen en veranderen

Overwegende dat:

- de bouwlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Paauwenburg - Groot Lammerenburg (vastgesteld 7 juli 2011);
- het bouwplan in strijd is met de bestemming "Agrarisch" (artikel 3) van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Paauwenburg – Groot Lammerenburg;
- het op grond van artikel 2.1.1.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;
- het op grond van artikel 2.1.1.d van de Wabo verboden is om zonder omgevingsvergunning een gebouw in gebruik te nemen met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen en artikel 2.2 van het besluit omgevingsrecht bepaalt dat dit plan vergunningplichtig is;
- met toepassing van artikel 2.12.1.a.3 van de Wabo ten behoeve van het bouwplan afgeweken kan worden van de bepalingen van het bestemmingsplan;
- Belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan;
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

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

1. wij omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan Paauwenburg – Groot Lammerenburg voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan;

Betaling leges

Op grond van de legesverordening krijgt u een rekening voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. De legeskosten bedragen € 156.184,45.

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/2022/227 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vlissingen,
namens het college,
Adviseur B



M. Kavsitli

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

De bekendmaking van deze beschikking vindt plaats op www.overheid.nl.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen bij de Rechtbank. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA BREDA. De vergunning treedt in werking op de dag, na die waarop de beroepstermijn is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van deze vergunning niet. Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Indien binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzieningrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden bouwen

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit “bouwen van een bouwwerk”, de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit 2012;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.

c. bestemmingsplannen

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Paauwenburg – Groot Lammerenburg (2011). De locatie van het plan heeft de bestemmingen Agrarisch en Waarde – Archeologie-3. De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het Paraplubestemmingsplan parkeernormering (2018). Op grond van dit bestemmingsplan dient een plan te voorzien in voldoende parkeerruimte, zoals aangegeven in de Nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022. Uitgangspunt in deze nota is dat voldoende parkeerruimte wordt gecreeerd op eigen terrein. De aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met het paraplubestemmingsplan.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit “gebruik in strijd met een bestemmingsplan” als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Toetsingsgronden gebruik in strijd met de bestemming

Op grond van artikel 2.12, lid a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit “afwijken van het bestemmingsplan”, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan Paauwenburg – Groot Lammerenburg en heeft de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Waarde – Archeologie-3’.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn conform artikel 3 van het bestemmingsplan bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Er is geen aanduiding ‘bouwvlak’ op het perceel. Hier zijn daarom uitsluitend als bouwwerken toegestaan: kuilvoerplaten, sleufsilo’s en terreinafscheidingen. Het plan betreft het bouwen van een zorgcentrum met woonruimte voor 96 cliënten, alsmede daarbij behorende voorzieningen. Het plan past daarmee niet binnen de vigerende bestemming.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Overwegingen:

Door de gemeente Vlissingen is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het perceel, kadastraal bekend als Vlissingen, sectie T, nummer 1024, voor de vestiging van een woonzorgcentrum. In september 2020 heeft het college van B&W een positieve grondhouding aangenomen, waarna Zeeland Wonen voor Zorggroep ‘s Heeren Loo een plan heeft uitgewerkt voor de nieuwbouw van een woonzorgcomplex met maximaal 96 wooneenheden. Het bestaande aanbod van ‘s Heeren Loo in Vlissingen is om meerdere redenen onvoldoende geschikt voor de doelgroepen en om een financieel gezonde en veilige zorg te kunnen blijven leveren. Realisatie van grootschalige locaties is noodzakelijk voor het doorgaan van financieel toekomstbestendige taken van de organisatie.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn de nadere voorwaarden en afspraken met betrekking tot de ontwikkeling schriftelijk vastgelegd, waaronder afspraken met betrekking tot bouwrijp en woonrijp maken, planschade en het kostenverhaal. Een exploitatieplan is daardoor niet nodig.

Coördinatieregeling

Om de procedure voor dit project zo doelmatig en spoedig mogelijk te laten verlopen wordt toepassing gegeven aan de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor de noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten voor dit project.

Op grond van de 'Coördinatieverordening Wet ruimtelijke ordening Vlissingen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013 heeft het college vastgesteld dat een gecoördineerde voorbereiding mogelijk is.

Toepassing betekent voor dit project feitelijk, dat de aanvraag om een omgevingsvergunning 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' (afwijken bestemmingsplan), 'bouwen', 'aanleggen inrit' en de ontheffing hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder tegelijk ter inzage worden gelegd en dat tegelijkertijd tegen alle (voorgenomen) besluiten zienswijzen bij het college kunnen ingediend én dat tegen deze besluiten samen beroep kan worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Afwijken bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Paauwenburg-Groot Lammerenburg (vastgesteld op 7 juli 2011). Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan het initiatief wel worden vergund als het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderdeel van de procedure is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro). Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een motivering vereist waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing geldt als bijlage bij de omgevingsvergunning. Het document toetst de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling aan de geldende regelgeving.

Daarnaast wordt beschreven wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling is op de kwaliteit van de leefomgeving. Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing kan mede gelezen worden als de vormvrije milieueffectrapportage. Hierin wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Vooroverleginstanties zijn de in gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Zij hebben geen reacties ingediend t.a.v. de vormvrije milieueffectrapportage. Uw college wordt dan ook voorgesteld dat het op basis van de onderzoeken en afwegingen in de Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Juust B.V.), het niet nodig is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. In het document "Laddertoets: woon-zorgcomplex aan Zuidbeekseweg" is de behoefte aan de ontwikkeling beschreven door Stec-groep. De ontwikkeling vindt buiten bestaand stedelijk gebied plaats. De gemeente heeft voor een groot aantal binnenstedelijke locaties onderzocht of zij op tijd beschikbaar komen en geschikt zijn voor de vestiging van een woonzorgcomplex van de gewenste omvang. Uit dat onderzoek blijkt dat geen van de locaties voldoet aan de vereisten. De voorgestelde planlocatie voldoet daar wel aan. De laddertoets geeft aan dat de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke vereisten van artikel 3.1.6 Bro.

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Zij hebben alle ingestemd met de ontwikkeling.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 3.11, lid 1, van de Wabo bepaalt, dat het bevoegd gezag de aanvraag om omgevingsvergunning aan de gemeenteraad zendt, die bevoegd is voor de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Deze verklaring van geen bedenkingen wordt door de gemeenteraad ter inzage gelegd. Zonder deze verklaring kan de vergunning niet worden verleend.

Draagvlak

Door 's Heeren Loo is de communicatie met de omgeving georganiseerd. Deze communicatie heeft plaatsgevonden met omwonenden in de nabije omgeving van de projectlocatie. In de presentaties en overleggen zijn de plannen gedeeld. Aandachtspunten, ideeën en kritieken zijn besproken om te bekijken op welke wijze deze konden worden verwerkt in de opgave. Op elke informatieavond waren 10 personen aanwezig. Als gevolg van de gesprekken zijn er geringe wijzigingen in het plan doorgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de initiatiefnemer zich voldoende heeft ingezet om draagvlak te verkrijgen voor het plan.

Ontheffing hogere grenswaarden

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Uit het aangeleverde onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de Bossenburghweg (N288) sprake is van een te hoge geluidbelasting op enkele gevels van 2 gebouwen. Door maatregelen aan de gevel van het gebouw voor dagbesteding en het plaatsen van een geluidsscherm ten noorden van één van de woongebouwen kan – ondanks de hogere belasting op de gevels – voldaan worden aan een goed geluidsniveau binnen de gebouwen. Het college van B&W heeft besloten een ontheffing voor de hogere grenswaarden te verlenen.