

Nota van inlichtingen 1^e uitvraag complexgewijze huisvesting

23 februari 2020

Op 30 januari 2020 heeft de gemeente Vlissingen, conform de beleidsregels Huisvesting (inter)nationale werknemers 2019, de 1^e uitvraag voor de realisatie van complexgewijze huisvesting uitgeschreven.

Potentiële indieners hebben de mogelijkheid gekregen om tot 14 februari 2020 schriftelijk toelichting te vragen op de uitvraag. Dit heeft geresulteerd in onderstaand overzicht van vragen en antwoorden.

Voorliggende nota van inlichtingen is verstrekt aan alle partijen die eerder hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het realiseren van complexen voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers in Vlissingen. Daarnaast is de nota geplaatst op de pagina van de gemeentelijke website over dit onderwerp: www.vlissingen.nl/huisvesting

Overzicht vragen en antwoorden:

1. *In de uitvraag wordt gevraagd om "Een schriftelijk bewijsstuk, waaruit blijkt dat de aanvrager in elk geval na vergunningverlening gerechtigd is over het perceel of de ruimte te beschikken, voor zover het beoogde perceel geen eigendom is van de gemeente Vlissingen;" Wij hebben een geschikte locatie gevonden op een bedrijventerrein. Nu is de vraag of een intentieverklaring vanuit de verkoper van het pand ook geldt als schriftelijk bewijsstuk.*

Antwoord: een intentieverklaring van de verkoper volstaat eveneens in dit kader. De gemeente wil met het gevraagde document voorkomen dat exploitatievergunningen worden toegekend aan initiatieven op locaties die niet beschikbaar zijn of gaan komen.

2. *Voor de gemeentelijke gronden hoeven geen bewijsstukken aangeleverd te worden. Bij ons is echter niet bekend welke gemeentelijke gronden er bedoeld worden. Kunt u ons vertellen welke gronden hieronder vallen en of hierin voor ons nog mogelijkheden in zijn?*

Antwoord: De gemeente heeft op voorhand geen gronden beschikbaar gesteld. Het is aan de markt om met plannen te komen op locaties. Indien dit gemeentelijke gronden betreft, gaan we ervan uit dat initiatiefnemers contact opnemen met de gemeente, net als bij locaties van particulieren. Schriftelijke bewijsstukken zijn in dit kader niet benodigd omdat de gemeente dan al gesprekspartner is.

3. *Bij de criteria is aangegeven dat wordt meegewogen 'de mate waarin de participatie en communicatie plaatsvindt in de context van de locatie en haar omwonenden...'. Daarbij is aangegeven 'de wijze waarop de aanvrager pogingen in het werk heeft gesteld tijdens het opstellen van de ontwerp-aanvraag en gaat stellen in de'. We merken op dat een goede communicatie met de omgeving door ons als één van de essentiële onderdelen wordt gezien. Echter vragen wij ons af in hoeverre 'communicatie bij het opstellen van de ontwerp-aanvraag' reeds op zijn plaats is en hoe de gemeente dit (mede) faciliteert. Indien sprake is van een veelheid aan initiatieven, is het dan niet zo dat dit onnodige onrust en onduidelijkheid zou kunnen veroorzaken onder de inwoners en hiermee wellicht een oneigenlijke discussie ontstaat? Indien locatie tijdens het opstellen van de ontwerp-aanvraag (dus nog*

voordat initiatieven zijn ingediend) gewenst is zullen we dit uiteraard deskundig en professioneel oppakken. Mogen wij ervan uitgaan dat de vanuit de gemeente Vlissingen in de komende maand nog zodanig wordt gecommuniceerd aangaande beleid en uitvraag dat de inwoners van Vlissingen zodanig op de hoogte zijn dat wij met name aangaande inhoud (locatieinrichting, beheer) kunnen en zullen communiceren. We sluiten dan dus aan op de communicatie van de gemeente. Graag ontvangen wij een toelichting hoe u het aspect communicatie (locatie-gericht) ziet in relatie tot de communicatie van de gemeente Vlissingen aangaande dit onderwerp.

Antwoord:

In lijn met de Omgevingswet is het, in het kader van betere planvorming en het creëren van draagvlak, aan initiatiefnemers om eventuele communicatie en participatie met omwonenden te initiëren. De wijze van communicatie en participatie is daarbij locatie specifiek. Met de voorliggende uitvraag worden initiatiefnemers uitgedaagd om over dit aspect na te denken en hier vorm aan te geven.

Vanuit de gemeente Vlissingen heeft de afgelopen maanden communicatie plaatsgevonden over dit dossier bij de ter visie legging van de beleidsregels, de publicatie van de uitvraag en het persbericht. Hierbij is ook meermaals aangegeven dat er op voorhand geen locaties zijn aangewezen en dat initiatiefnemers aan de lat staan om tot een gedragen plan te komen voor hun locaties. De uitvraag wordt nu vormgegeven door initiatiefnemers. De gemeente ziet op dit moment geen nadere rol voor haar weggelegd in het kader van locatie specifieke of beheer gerelateerde communicatie.

4. Graag ontvangen wij van u een eenduidige beschrijving van 'algemene ruimte'. Zeker voor wat grotere complexen lijkt de normering zoals omschreven in de algemene voorwaarden te leiden tot een zeer groot oppervlak 'algemene ruimte'. Vooralsnog gaan we ervan uit dat recreatief te gebruiken buitenruimte (verblijfsruimte met voorzieningen als bijvoorbeeld banken, fitness, barbecue) op het complex ook wordt gezien als algemene ruimte.

Antwoord: in de beleidsregels wordt gesproken over "Gemeenschappelijke ruimte in een complex". Conform de definitie kan enkel buitenruimte toegerekend worden aan de gemeenschappelijke ruimte indien deze een afgebakend terrein beslaat met de eenduidige functie en daartoe ingericht is. M.b.t. de voorbeelden in de vraag kan een fitness-plek hier onder vallen, een losstaande barbecue of bank niet.

5. Recreatieve voorzieningen leveren volgens de stukken een bijdrage aan de kwaliteit van de huisvesting. Wij ontvangen graag een nadere toelichting op het begrip 'recreatieve voorzieningen'. We nemen aan dat hiermee niet wordt bedoeld separate sportvoorzieningen, nu in het beleid lijkt te worden ingezet op een geleidelijke integratie en participatie van werknemers in Vlissingen.

Antwoord: los van het streven naar integratie en participatie, streeft de gemeente naar complexen waar het prettig verblijven is. Het aanbieden van mogelijkheden tot recreatie en ontspanning op een complex horen daarbij. We laten het aan de initiatiefnemer over op welke wijze hij denkt hier het best invulling aan te geven gezien zijn doelgroep.

6. Binnen 6 maanden na toekenning van de exploitatie vergunning dient volgens de toekenningsregeling een 'ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en exploitatievergunning' te worden ingediend. Nu ook complexen buiten woonbuurten en op bedrijfsbestemmingen worden beoordeeld/toegestaan gaan wij ervan uit dat hieronder ook wordt verstaan de aanvraag van omgevingsvergunning met afwijking en/of tijdelijke ontheffing worden verstaan. Graag hierop een toelichting.

Antwoord: het planologisch mogelijk maken van een complex kan op dit moment onder andere door middel van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer en gemeente zullen gezamenlijk bezien welke planologische procedure het best gevolgd kan worden om het initiatief te realiseren. Dit is mede afhankelijk van het initiatief en de locatie.

7. Hoe zien jullie het verdienmodel van dit plan? Speelt de gemeente Vlissingen hierin nog een rol? Kosten van ontwikkelen complexen / woningen zijn voor rekening van ondernemer?

Antwoord: de gemeente maakt geen onderdeel uit van het verdienmodel van een complex. In het kader van ruimtelijke ordening en inrichting zijn alle te maken kosten door gemeente om een complex mogelijk te maken c.q te ontsluiten voor rekening van de initiatiefnemer. Na toekenning van de exploitatievergunning wordt hiervoor tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.