



Ruimte

Onderwerp Huisvesting Internationale Werknemers - Venlo
Documentnummer DOC-00723548
Datum 6 november 2024

0. Samenvatting

In de periode juni-juli 2024 zijn 2 initiatieven t.b.v. de huisvesting van shortstay internationale werknemers (IW'ers) voorgelegd door de Gemeente Venlo. Elke situatie moet individueel beoordeeld worden. Niettemin dient zo veel als mogelijk (de) onnodige (suggestie van) precedentwerking te worden voorkomen. Om die reden is in eerste instantie tijdens het vooroverleg ambtelijk terughoudendheid betracht bij het toezeggen van medewerking. Nadat de Gemeente tijdens een later bestuurlijk overleg nadere informatie had verstrekt, is bestuurlijk geconcludeerd dat de Provincie Limburg een positieve grondhouding aan kan nemen aangaande het mogelijk maken van deze 2 projecten. Dit vanwege de beoogde sanering van de Geresstraat in de Venlose wijk Vastenavondkamp, waar momenteel veel short-stay IW'ers verblijven onder slechte omstandigheden met overlast als gevolg en vanwege het doel dat Gemeente Venlo zichzelf heeft gesteld v.w.b. het vergunnen van 3.000 bedden voor IW'ers in 2024.

In deze nota worden de 2 projecten en de ambtelijke adviezen beknopt weergegeven. Als bijlagen zijn 2 GS-brieven gevoegd, waarin staat omschreven onder welke voorwaarden de Provincie Limburg bestuurlijk medewerking wil verlenen aan de 2 voorliggende initiatieven.

Beoogd resultaat (output/outcome)

In casu wordt slechts medewerking verleend om de gemeente Venlo te ondersteunen in haar concrete doelstelling in het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor IW-ers. In relatie tot het voorkomen en verbeteren van de daarmee samenhangende misstanden (zoals deze met name in de wijk Vastenavondkamp zijn ontstaan) en de voorwaarden zijn daar dan ook specifiek op gericht.

Medewerking verlenen aan de concrete doelstelling van de gemeente Venlo om voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor internationale werknemers te realiseren. Het college heeft hierbij de gedegen ambtelijke adviezen zeker op waarde geschat en gewogen. Gelet op de noodzaak om op korte termijn te komen tot een verbetering van de huisvestingssituatie en de daarmee samenhangende misstanden (zoals deze in met name Vastenavondkamp zijn ontstaan) heeft het college vanuit bestuurlijk oogpunt reden om daarvan, onder specifieke voorwaarden, af te wijken.

1. Toelichting

Casus Verlengde Roobeekweg, Arcen, permanente huisvestingsvoorziening voor 650 IW'ers:

Integraal primaire ambtelijk advies:

Ruimte: Conform de Omgevingsverordening van Provincie Limburg is de (tijdelijke) huisvesting van



arbeidsmigranten / internationale werknemers een vorm van wonen. Nieuwe woningen in het buitengebied worden niet ondersteund o.b.v. het principe 'meer stad, meer land'. In overweging dient hierbij te worden genomen dat in de regio's Noord- en Midden-Limburg een groot aantal in het buitengebied gelegen projecten wordt voorgelegd door stoppende agrariërs, die in ruil voor de sanering van de vrijkomende agrarische bebouwing en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten woningen willen realiseren op de betreffende agrarische percelen (die daartoe omgezet moeten worden naar woonbestemmingen). Het toekennen van nieuwe woonfuncties wordt door de Provincie Limburg enkel toegestaan op ruimtelijk aanvaardbare locaties. De locatie aan de Verlengde Roobeekweg is o.b.v. 'meer stad, meer land' geen geschikte locatie voor nieuwe woonvoorzieningen.

Wonen: Cluster Wonen & Leefbaarheid heeft in bovengenoemde negatief geadviseerd. De locatie is verder ver af gelegen van voorzieningen die horen bij een geschikt woon-en leefklimaat. Hierdoor wordt ook het contact met andere mensen lastiger en dus het op sociaal vlak kunnen participeren in de samenleving gehinderd. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners. Bij ontwikkelingen houden we aan de voorkant zo veel als mogelijk rekening met deze aspecten. Dit betekent ook dat gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat zij mensen uitnodigen tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.

Ambtelijk is geconcludeerd dat huisvesting van internationale werknemers, naar analogie van het bepaalde in art. 12.8 en 12.9 van de Omgevingsverordening Limburg, kan worden beschouwd als een vorm van 'wonen' in het kader van de toepassing van de Omgevingsverordening en de uitleg van het provinciaal beleid op dit onderdeel. In onze adviezen naar aanleiding van de voorgelegde planstukken is ook aan de gemeente kenbaar gemaakt dat wij op dat moment het realiseren van een woonfunctie op de betreffende locatie als niet geschikt beoordeelden.

Vrijtijdseconomie: Kortbij liggen recreatieparken (gebied Klein Vink), waarop de voorgestelde nieuwe voorziening mogelijk een negatieve impact kan hebben. Het omvormen van Horeca (huidige bestemming) naar Wonen is niet toegestaan op basis van de Omgevingsverordening Limburg conform artikel 12.8.

Landschap en Natuur: De locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, en een deel van het terrein ligt in Natuurnetwerk Limburg. Vanuit Ecologie/Natuur en Landschap is aangegeven dat dit initiatief niet als positief wordt gezien voor de aanwezige natuur en de inrichting van het landschap. Het plan staat haaks op de doelstellingen van de groenblauwe mantel.

N.a.v. gemeentelijk beleid (in ontwikkeling) van Venlo: Deze locatie bevindt zich niet in het centraal stedelijk gebied; de enige zone die in de gemeentelijke concept omgevingsvisie specifiek wordt benoemd als locatie voor de huisvesting van IW'ers (hoewel dit locaties in andere zones binnen Venlo niet per definitie uitsluit).

Casus Celsiusweg, Trade-Port, tijdelijke huisvestingsvoorziening voor 95 IW'ers (i.c.m. een nieuw hoofdkantoor voor een uitzendbureau voor IW'ers):

Integraal primaire ambtelijk advies:



Wonen: Conform de Omgevingsverordening van Provincie Limburg is de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten / internationale werknemers een vorm van wonen. Een bedrijventerrein wordt in het algemeen niet als geschikt gezien als een woonplek, met name vanwege omgevingsfactoren zoals geluids- en geuroverlast, verkeersveiligheid, fijnstof, milieucirkels en de afstand tot voorzieningen behorende bij een geschikt woon- en leefklimaat. Hierdoor wordt ook het contact met andere mensen en het op sociaal vlak kunnen participeren in de samenleving gehinderd. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners. Bij ontwikkelingen houden we aan de voorkant zo veel als mogelijk rekening met deze aspecten. Dit betekent ook dat gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat zij mensen uitnodigen tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.

Wonen (maar ook logies/overnachten) naast of nabij een bedrijf, zeker in de hogere milieucategorieën is uit oogpunt van veiligheid, geluid en emissies niet wenselijk en mogen de bestaande bedrijvigheid in ieder geval niet in hun functioneren of uitbreidingsmogelijkheden beperken. Volgens het omgevingsplan (onderdeel Venlo Trade Port) is 'wonen' ter plaatse niet toegestaan, behoudens de aangewezen locaties voor bedrijfswoningen. De krapte op de woningmarkt (voor verschillende doelgroepen) in combinatie met de strijd om de ruimte vanuit verschillende sectoren, maakt het goed en betaalbaar huisvesten van internationale werknemers moeilijk. Een goede afweging van wat wél en niet mogelijk is, dient zorgvuldig te gebeuren, rekening houdend met de (verwachte) groei van het aantal internationale werknemers en om precedentwerking te voorkomen.

Economie: gezien vanuit het thema ruimtelijke economie, zijn er meerdere redenen om vanuit het perspectief van bedrijventerreinen de huisvesting van arbeidsmigranten op Venlo Trade Port beleidsmatig onwenselijk te vinden:

- De kavel voor de beoogde locatie van de initiatiefnemer ligt midden op een bedrijventerrein (d.w.z. niet aansluitend aan een aangrenzende woonwijk met voorzieningen o.i.d.). Dit bedrijventerrein (Venlo Trade Port) kent een hoge milieucategorie 4/5. Dit betekent dat bedrijven in de zware milieucategorieën zich rondom deze kavel mogen vestigen en zijn gevestigd.
- De ligging van de kavel tussen omliggende bedrijven is ongewenst en kan ook belemmeringen opwerpen voor toekomstige uitbreidingen van bedrijfsvestigingen nabij zo'n woon-/overnachtingsfunctie. Mogelijk kan dit ook de waardevermindering van nabijgelegen bedrijfskavels negatief beïnvloeden (risico op planschade?).
- In het kader van de transitie naar een circulaire economie is van belang dat juist die HMC-terreinen (hogere milieucategorie), naast haventerreinen, ongehinderd beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen van bedrijvigheid. Zowel in het nationaal programma circulaire economie (NPCE), alsook het Voorontwerp Nota Ruimte en de beleidslijn Ruimte voor Economie van resp. de ministeries I&W, BiZa en EZ wordt aangegeven dat dergelijke terreinen essentieel zijn en functionele 'bescherming' c.q. zekerstelling behoeven.
- Ook voor bedrijventerreinen geldt dat er een ruimtedruk bestaat (behoefte groter dan aanbod) en er naar de toekomst toe voldoende geschikte ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar moeten blijven (in de diverse milieucategorieën). Het bestemmen van een kavel op een bedrijventerrein naar een functie 'wonen/overnachten' past niet binnen dat uitgangspunt.
- Uit de onlangs uitgevoerde 'brownfieldanalyse' ("Potentie Beter Benutten Bedrijventerreinen Limburg") blijkt dat zowel vanuit de revitaliseringsopgave van bedrijventerreinen, alsook



gezien de verscheidenheid van de verschillende bedrijventerreinen qua ligging (bijv. aansluitend aan bestaand bebouwd gebied met diverse voorzieningen in de buurt) en type bedrijventerreinen (terreinen met grootschalige kavels in hogere milieucategorieën, zoals Venlo Trade Port), er voor de geplande huisvestingslocatie aan de Celsiusweg mogelijk betere koppelkansen zijn op of aan de randen van andere bedrijventerreinen dan op het onderhavige terrein. Denk daarbij aan stedelijke terreinen.

- Eerder genoemde risico van 'precedentwerking', in die zin dat het toestaan van wonen/overnachten op deze locatie aanleiding kan zijn om de mogelijkheden daartoe ook op andere bedrijventerreinen bespreekbaar te maken.

Concluderend (na ontvangst van nadere informatie zijdens de Gemeente en na integrale bestuurlijke afweging van de primaire ambtelijke adviezen):

Het mogelijk maken van deze twee initiatieven levert een bijdrage aan het verbeteren van de leefomstandigheden in de Venlose wijk Vastenavondkamp, en aan de doelstelling van de Gemeente Venlo v.w.b. het aantal vergunde plekken voor de tijdelijke huisvesting van short-stay IW'ers dat de Gemeente nog dit jaar (2024) mogelijk wil maken.

Ondanks de afgegeven negatieve ambtelijke adviezen wordt naar aanleiding van bestuurlijke integrale afwegingen daarom onder onderstaande voorwaarden medewerking verleend aan de voorgelegde initiatieven.

Voorwaarden – geldend voor beide locaties:

- 1) Toelichten waarom vanuit een oogpunt van Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) deze locatie is gekozen;
- 2) Motivering van het plan in relatie tot de leefbaarheidsaspecten op deze locatie;
- 3) Herhuisvestingsplicht: onderbouwd dient te worden dat er d.m.v. herhuisvesting op deze nieuwe locatie een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de oplossing van de problemen in de wijk Vastenavondkamp (Venlo) v.w.b. de huidige slechte huisvestingsomstandigheden van IW'ers in die wijk. Daarbij dient aangegeven te worden hoe de gemeente - in afstemming met de aanpak Geresstraat - waarborgt dat de in Vastenavondkamp onder slechte omstandigheden verblijvende shortstay IW'ers daadwerkelijk worden overgeplaatst naar de nieuwe locaties;
- 4) Toepassing en naleving van de norm van 1 persoon per slaapkamer bij een minimaal verblijfsoppervlak van 15m² conform de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, dit dus aanvullend op de SNF-normenset;
- 5) De aaneengesloten verblijfsduur van IW'ers in de aangeboden woonvoorziening bedraagt maximaal vier maanden en de totale verblijfsperiode duurt niet langer dan een jaar voort. Voor arbeidsmigranten die langer dan vier maanden aaneengesloten of gedurende langer dan een periode van een jaar worden ingezet dient alternatieve permanente huisvesting te worden georganiseerd;
- 6) In de verhuurcontracten wordt een overgangsperiode van ten minste 4 weken na beëindiging in acht genomen. Wij geven de gemeente daarnaast in overweging om met de huisvester afspraken te maken over een vrij te houden percentage van het totale aantal kamers op de locatie t.b.v. de crisisopvang van dakloze arbeidsmigranten in de gemeente;
- 7) Registratie en handhaving: de huisvester is verplicht om te registreren wie er op de locatie verblijft middels een nachregister, daarnaast moeten bewoners zich inschrijven in het RNI.



Aan de hand hiervan ziet de gemeente toe op de maximale verblijfsduur en -periode, voert periodieke, onaangekondigde controles uit en handhaaft hierop. Jaarlijks, met ingang van de huurperiode van de eerste (groep) bewoners, dient hierover een rapportage ingediend te worden bij de Provincie Limburg. Bij het in gebreke blijven zullen wij een bestuurlijk overleg tussen Provincie en gemeente initiëren;

- 8) Receptie/24 uren aanwezigheid: een receptie/bewakingsfunctie dient permanent aanwezig te zijn;
- 9) Voorzieningen voor dagelijkse behoeften: De huisvester dient ervoor te zorgen dat arbeidsmigranten in hun dagelijkse behoeften kunnen voorzien door te zorgen voor voldoende toegang tot en eventueel vervoer naar winkels voor dagelijkse benodigdheden. De locatie dient te zijn voorzien van faciliteiten om te koken, te wassen en te drogen en te recreëren c.q. te ontspannen;

Voorwaarden – specifiek voor de locatie Verlengde Roobeekweg, Arcen:

- a. Motivering van het plan in relatie tot de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel;
- b. Natuurcompensatie NNL toepassen, indien NNL wordt aangetast;
- c. De voorkeur van de Provincie gaat uit naar tijdelijkheid voor de woonvoorziening. Deze kan bijvoorbeeld mogelijk worden gemaakt door het toepassen van een demontabele en herbruikbare bouwmethode;

Voorwaarden – specifiek voor de locatie Celsiusweg, Trade-Port:

- a. Toetsing milieucirkels t.o.v. de nieuwe woonvoorziening;
- b. Motivering van het plan in relatie tot de veiligheidsaspecten op de locatie;
- c. Met het plan wordt door de gemeente medewerking verleend aan de realisering van een tijdelijke woonvoorziening op bedrijventerrein Trade-Port voor een periode van 10 jaar. In het laatste jaar voor het verstrijken van deze termijn kan heroverweging plaatsvinden t.b.v. een eventuele verlenging van de looptijd met 5 jaar.

2. Bestuurlijke aandachtspunten

Elke situatie moet individueel beoordeeld worden. Niettemin dient zo veel als mogelijk (de) onnodige (suggestie van) precedentwerking te worden voorkomen. Om die reden is in eerste instantie tijdens het vooroverleg ambtelijk terughoudendheid betracht bij het toezeggen van medewerking. Nadat de Gemeente tijdens een later bestuurlijk overleg nadere informatie had verstrekt, is bestuurlijk geconcludeerd dat de Provincie Limburg een positieve grondhouding aan kan nemen aangaande het mogelijk maken van deze 2 projecten. Wel wordt in de brief benadrukt dat de planologische medewerking wordt verleend onder de in de brief omschreven voorwaarden. Dit in combinatie met de bijzondere omstandigheden waaronder dit initiatief wordt aangeboden. In casu wordt alleen onder specifieke voorwaarden medewerking verleend aan de gemeente Venlo om zodoende voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor internationale werknemers te kunnen realiseren. Het college heeft hierbij de gedegen ambtelijke adviezen zeker op waarde geschat en gewogen. Gelet op de noodzaak om op korte termijn te komen tot een verbetering van de huisvestingssituatie en de daarmee samenhangende misstanden (zoals deze in met name Vastenavondkamp zijn ontstaan) heeft het college vanuit bestuurlijk oogpunt reden om daarvan, onder specifieke voorwaarden, af te wijken.



In casu wordt slechts medewerking verleend om gemeente Venlo te ondersteunen in haar concrete doelstelling in het realiseren van voldoende kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten in relatie tot het voorkomen en verbeteren van de daarmee samenhangende misstanden (zoals die in met name Vastenavondkamp) zijn ontstaan en de voorwaarden zijn daar dan ook specifiek op gericht.

Het project kan nimmer als voorbeeldoplossing worden gehanteerd en er kunnen geen rechten aan deze casus worden ontleend bij de ontwikkeling, advisering en beoordeling van andere initiatieven, zo is in de brief tot uitdrukking gebracht.

3. Lobby - aspecten

4. Relatie met Programmabegroting

Leefbare steden en dorpen.

5. Juridische aspecten

De plannen zullen voor definitieve toetsing - in de nog door initiatiefnemer en gemeente uit te werken vorm - aan de Provincie Limburg voorgelegd dienen te worden d.m.v. een n.t.b. ruimtelijke procedure.

Om de casus aan de Verlengde Roobeekweg mogelijk te maken is – naast het verlenen van medewerking in de vorm van maatwerk - een ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg benodigd v.w.b. het omzetten van een horecafunctie naar een woonfunctie.

6. Inkoop- en aanbestedingsaspecten

7. Financiële en cofinancieringsaspecten

8. Relatie met aanpak coronacrisis

9. Arbeidsmarktbeleid

10. Effecten op CO₂ en stikstof emissies (effecten op klimaat en biodiversiteit/beschermde natuur)

11. Digitalisering & data governance

12. Formatieve aspecten

13. Samenwerking/afstemming andere clusters

De ambtelijke advisering heeft plaatsgevonden in afstemming tussen de clusters RMT, E&I, W&L en AJZ.

De initiatieven zijn behandeld in de volgende RO's:
Ruimte (Theuns) – 2/9/2024, 14/10/2024, 4/11/2024



Sociale agenda (Van Caldenberg) – 28-10-2024, 4/11/2024

Economie (Satijn) – 28-10-2024

Beleid (CdK) – 28-10-2024

14. Voorstel:

1. Medewerking verlenen onder voorwaarden.
2. Gemeente Venlo middels de 2 bijgaande brieven op de hoogte stellen van het standpunt van GS.
3. Te besluiten deze GS-Nota actief openbaar te maken.