

Aan:

- J. Kessels, Werkgroep Dorpsontwikkelingsplan (DOP) 't Ven.
Per e-mail verzonden aan:
- M. van Rijn, Wijkoverleg Venlo-Noord-Oost.
Per e-mail verzonden aan:

**GEMEENTEBESTUURPROJECT- EN
PROCESMANAGEMENTGEMEENTEBESTUUR**

uw kenmerk
uw brief d.d. 25 mei 2021

ons kenmerk 1779243
behandelaar R. Pilet
doorkiesnummer +31773599597+31
643238615+317735995979597
e-mail r.pilet@venlo.nl
colleebesluit d.d. 27 juli 2021
datum

onderwerp beantwoording vragen brief ontwikkeling Albertushof

Geachte mevrouw van Rijn en geachte heer Kessels,

Naar aanleiding van uw brief "ontwikkeling Albertushof" d.d. 25 mei 2021 betreffende huisvesting Internationale Werknemers gebied Albertushof ontvangt u onderstaand onze beantwoording op uw vragen.

Met deze beantwoording wordt niet vooruitgelopen op de uiteindelijke beoordeling van het initiatief. Het betreft slechts een voorlopig standpunt, waarin gedurende het besluitvormingstraject nog wijziging kan komen.

De antwoorden op voorgelegde vragen zijn **vetgedrukt** weergegeven.

1. Het proces (inleiding vraag)

Tot nu toe is slechts een infoavond gehouden, waarvan een verslag zou worden gemaakt en toegezonden aan de aanwezigen. Dit is niet gebeurd. De brief van 16 april is bij toeval bij de meeste bewoners terecht gekomen. Onduidelijk is wat het verspreidingsplan is geweest. Naar aanleiding van de brief konden vragen en opmerkingen worden ge-e-mailed. Het is niet bekend of er is gereageerd en wat de vragen zijn. Wij hebben het bange vermoeden dat bovenstaande activiteiten (infoavond van drie jaar geleden en de brief) door de initiatiefnemers en de gemeente worden beschouwd als omgevingsdialoog. In onze ogen is daarvan geenszins sprake. Als we dan ook nog in De Limburger van 16 april jl. lezen dat wethouder Peeters stelt dat voor hem een omgevingsdialoog niet betekent dat een plan niet doorgaat als de buurt tegen is, is ons geloof in het serieus nemen van de bewoners helemaal weg. *Wat is hierop uw reactie?*

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo
telefoon 14 077
telefax +31 77 3596766
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0285008749

Beantwoording vraag Proces

Het informeren van de omgeving c.q. het voeren van een omgevingsdialoog ligt primair bij de initiatiefnemer. Het is in beginsel aan de initiatiefnemer te bepalen op welke wijze deze daaraan invulling wenst te geven. Op 3 juli 2018 hebben de initiatiefnemers in Galerie de Hoeve een presentatie verzorgd voor omwonenden en bedrijven in de directe omgeving van het terrein tussen Hakkesstraat en Hendrikkenhofstraat (bedrijventerrein Noorderpoort en Veegtes). Zij zijn daarbij over de onderhavige plannen geïnformeerd. De aanwezigen werden in gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Op 23 oktober 2018 heeft van gemeentewege nog een informatiebijeenkomst over dit initiatief plaatsgevonden. Gezien het feit dat beide bijeenkomsten al geruime tijd geleden hebben plaatsgevonden, hebben om deze reden de initiatiefnemers in de periode van 19 april 2021 tot 5 mei 2021 een digitale informatieronde gehouden. Digitaal vanwege de beperkingen als gevolg van Covid-19. Ongeveer 100 bewoners van adressen, gelegen in het gebied Albertushofweg, Hakkesstraat, Laurens Janszoon Costerstraat, Nijmeegeseweg, Noorderpoort en Simon Stevinstraat zijn, rechtstreeks dan wel via Ondernemend Venlo geattendeerd op de mogelijkheid om informatie in te winnen en opmerkingen te plaatsen bij de plannen van het resomeercentrum en de huisvesting van internationale werknemers. Gedurende de informatieronde hebben 400 bezoeken aan de daarvoor door de initiatiefnemers ingerichte website plaatsgevonden. Er zijn bij de initiatiefnemers enkele schriftelijke reacties binnen gekomen. Deze reacties zien onder meer toe op de aspecten locatiekeuze en omvang van de huisvesting van internationale werknemers, de verkeersafwikkeling, het parkeren, natuur en de invulling van het plangebied na beëindiging van de huisvesting van internationale werknemers. De ontvangen reacties betreffen de initiatiefnemers bij de planontwikkeling en het op te stellen bestemmingsplan. Zij beoordelen of de reacties al dan niet tot bijstelling van de plannen dienen te leiden. Daarna dienen zij bij de gemeente een bestemmingsplan in. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om op basis van alle beschikbare informatie, waaronder informatie over de communicatie met de omgeving, een afweging te maken of aan het ingediende plan wel of geen planologische medewerking wordt verleend en/of dat het ingediende plan aanpassing of aanvulling behoeft of wordt afgewezen.

2. De procedure (inleiding vraag)

De huisvesting van 768 werknemers op Albertushof lijkt ons zeer zwaarwegend. Feitelijk wordt de procedure afgedaan met wat het College als omgevingsdialoog ziet en de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer dit laatste aan de orde is, kan het in onze ogen al niet meer worden terug gedraaid. De verwachtingen en de belangen van de initiatiefnemers zijn dan al zo groot dat terugtrekking zou leiden tot schadeclaims. In onze ogen zou over de locatie Albertushof in onze ogen een discussie in de Raad hebben moeten plaats vinden. In zo'n discussie zouden verschillende potentiële locaties met hun plussen en minnen tegen elkaar afgewogen moeten worden. Een inventarisatie van potentiële locaties heeft naar onze overtuiging nooit plaats gevonden. In de afweging zou het gegeven dat 't Ven 17 jaar lang het AZC heeft gehad mee moeten zijn gewogen. De locatie Albertushof ligt immers in de directe nabijheid van 't Ven (maakt er onderdeel van uit) en qua afstand minder ver dan in het verleden het AZC.

Vraag 1:

Bent u met ons van mening dat er sprake is van een zwaarwegend besluit dat in de Raad besproken en had moeten worden, inclusief alternatieven?

Beantwoording vraag 1 van de procedure

Nee, het initiatief past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke Structuurvisie en het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader voor de huisvesting van internationale werknemers.

Vraag 2:

Bent u het met ons van mening dat in de afweging het feit dat het AZC met 450 bewoners (max 650) binnen 't Ven lag mee gewogen had moeten worden, om te voorkomen dat dit deel van de stad en het buurtschap 't Ven in het bijzonder, onevenredig wordt bezwaard?

Beantwoording vraag 2

Wij begrijpen dat u refereert aan de aanwezigheid van het AZC in het verleden. Het huidige initiatief moeten wij echter op zijn merites beoordelen en zijn tot de conclusie gekomen dat een huisvestingsinitiatief onder voorwaarden tot de mogelijkheden behoort.

3. De bestemming (inleiding vraag)

Op 12 maart 2012 is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veegtes" onherroepelijk geworden. In dat bestemmingsplan is onderhavig gebied bestemd als groen. In de afwegingen wordt gesteld dat: "de kwaliteit van het groengebied rond Albertushof wordt versterkt en krijgt de kenmerken van een stadspark. De inrichting krijgt een landschappelijk karakter: gras, bomen en water domineren. Het bosgebied blijft gehandhaafd. De oude kloostergebouwen (waaronder Albertushof) zijn markante plekken op De Veegtes". Met andere woorden: nog geen 10 jaar geleden was het van belang dat het gebied Albertushof als groene long en stadspark zou gaan functioneren.

Vraag 1:

Welke afwegingen zijn gemaakt om een compleet nieuwe koers te gaan varen en de groene long en een stadspark in te ruilen tegen de bouw van huisvesting voor 768 arbeidsmigranten?

Beantwoording vraag 1 inzake de bestemming

De locatie was voorheen grotendeels bebouwd ten behoeve van kinderopvang en dus geen groene long of stadspark. Binnen de ontwikkeling wordt voorzien in de aanleg van groen. Bestaand groen dat moet wijken wordt in ruime mate gecompenseerd en geborgd door een groeninpassingsplan. In de Ruimtelijke Structuurvisie van Venlo wordt vermeld dat initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod wenselijk zijn en dat de huisvesting van (tijdelijke) internationale werknemers bijzondere aandacht verdient. Deze mensen moeten zoveel mogelijk in de reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis kunnen vinden en niet uitwijken naar terreinen buiten de stad. Onderhavig initiatief past binnen de gedachtegang van de structuurvisie. Het gemeentelijk beleid stimuleert initiatieven die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woonaanbod, waarbij aansluiting wordt gezocht bij actuele woningbehoefteonderzoeken (demografische ontwikkelingen). De gemeente is geruime tijd met Uitzendbureau Verbeek in gesprek geweest, waarbij diverse locaties de revue zijn gepasseerd. Voor de short-stay huisvesting van 768 internationale werknemers is geen locatie gevonden waarbij sprake is van geschikte, bestaande bebouwing. Om te voorzien in accommodaties voor deze aantallen, welke ook moeten voldoen aan onder andere SNF-normen (SNF= Stichting Normering Flexwonen), is nieuwbouw nodig. Deze locatie binnen bestaand bebouwd gebied is, voor dit aantal werknemers, als meest geschikt naar voren gekomen, met name ook voor herplaatsing van internationale werknemers vanaf het recreatiepark Maasvallei Oost in Arcen. Hierbij spelen ook logistieke en maatschappelijke haalbaarheid een rol. De locatie voorziet in een zeer goede ontsluiting nabij de grotere uitvalswegen en ligt op korte (loop)afstand van de primaire voorzieningen (eerste levensbehoeften).

Vraag 2:

Hoe verhoudt de intensieve bebouwing van wat door de Raad tot stadspark is bestemd zich tot de uitspraken van “meer groen” in de Stadsvisie 2040?

Beantwoording vraag 2 inzake de bestemming

In de Strategische Visie 2040 wordt meermaals in algemene termen geduid op ‘meer groen’ en heeft in beginsel betrekking op het ontsteden van openbare ruimtes en het vergroenen van daken en gevels. In een stad in ontwikkeling die nieuwe ruimte vragende functies binnen de contour van het stedelijk gebied wil faciliteren, uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en het behoud van het buitengebied voor natuur, water, recreatie en agrarische productie, betekent dit dat gebieden multifunctioneel moeten worden ingezet en/of van gebruik kunnen veranderen. Daarbij wordt groen ter plekke gecompenseerd en middels een groeninpassingsplan planologisch geborgd.

Vraag 3:

Er is aangegeven de huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen positief te benaderen. Gezien het aantal arbeidsmigranten op De Veegtes ligt het veel meer voor de hand de huisvesting vorm te geven bij de logistieke centra en de grote agrarische bedrijven: de Trade Ports en Siberië/Klavertje 4. Dat voorkomt ook mobiliteit van 768 mensen die iedere dag, zeven dagen per week, van en naar hun woning moeten.

Beantwoording vraag 3 inzake de bestemming

Gezien de grote opgave en het beperkte aantal geschikte locaties wordt in het vigerende beleidskader voor huisvesting van internationale werknemers de tijdelijke huisvesting op bedrijventerreinen niet op voorhand uitgesloten. Het tijdelijk (10 jaar met een verlenging van maximaal 5 jaar) huisvesten van internationale werknemers op dit type locaties kan meer mogelijkheden bieden. Belangrijke kanttekening is dat alle regelgeving (zoals externe veiligheid en milieu) overeind blijft. Het borgen van een goed woon-en leefklimaat blijft ook essentieel, we willen immers aantrekkelijk zijn voor internationale werknemers. Uiteraard geldt ook dat omliggende bedrijven niet gehinderd mogen worden in hun bedrijfsvoering door het toestaan van short-stay huisvesting op een bedrijventerrein.

Vraag 4:

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Veegtes” wordt aangegeven dat het niet wenselijk is dat er gewoond wordt. Het bestemmingsplan voorziet in maatregelen om de woonfunctie bij leegstand binnen een bepaalde termijn te laten vervallen. Hoe verhoudt dit zich tot de huisvesting van 768 migranten in hetzelfde gebied?

Beantwoording vraag 4 inzake de bestemming

Bij de huisvesting van internationale werknemers gaat het om verblijfsruimten en centrale voorzieningen voor tijdelijke huisvesting (short stay). Dat kan niet op één lijn worden gesteld met een reguliere woonfunctie zoals in deze vraag wordt bedoeld. Het gaat niet om permanente bewoning.

4. Na de arbeidsmigranten (inleiding vraag)

Uit de voorhanden informatie is gebleken dat de huisvesting van 768 arbeidsmigranten in een nieuw te bouwen stedelijke omgeving op een industrieterrein een tijdelijke aangelegenheid is, alhoewel de woningen permanent worden. Na het vertrek van de arbeidsmigranten zouden deze kunnen worden bestemd voor studenten en mensen die behoefte hebben aan zorg, alsmede ouderenhuisvesting. Ten aanzien van de

studentenhuisvesting heeft de Raad bepaald dat deze binnen een gedefinieerde zone in de binnenstad en de directe periferie ervan zou moeten worden gerealiseerd. Dat betekent dat ontwikkelaar met toestemming van de gemeente straks gaat afwijken van het eerder vastgestelde beleid. En natuurlijk, over 10 jaar kan er veel veranderen, maar op deze wijze zit de gemeente er straks mogelijk wel aan vast. En is studenten huisvesten op die locatie wel een goede keuze?

Dat geldt ook voor de zorg- en ouderenhuisvesting, waarvan het beleid is de mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. En is ouderen en zorgbehoeftigen huisvesten ver van de stad, langs een resomeercentrum wel een keuze die de voorkeur heeft?

Vraag 1:

Bent u het met ons eens dat het argument dat het mogelijk huisvesten van studenten, zorgbehoeftigen en ouderen in de toekomst op deze locatie een (te) ver gezocht argument is en wordt gebruikt om arbeidsmigranten permanent te huisvesten?

Beantwoording vraag 1 Na de arbeidsmigranten

Nee. Er wordt perspectief geboden voor een mogelijke invulling van het terrein indien op enig moment na de termijn van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan blijkt dat aan de huisvesting van internationale werknemers op deze plek een einde komt. De gemeente heeft niet positief besloten op het voorstel om het gebied na de periode van 10 jaar te gebruiken voor studenten-, ouderenhuisvesting of voor een andere doelgroep. Dit vraagt te zijner tijd nog om een nadere afweging op het moment dat de gemeente daartoe een concreet verzoek om een omgevingsvergunning ontvangt.

5. Verkeer (inleiding vraag)

Ten behoeve van het verkeer is door de ontwikkelaar opdracht gegeven aan Bureau Kragten om een nadere analyse te maken. In onze ogen is de eindconclusie gebaseerd op een aantal aannames waarvan het de vraag is of ze juist zijn, zoals het aantal diensten van het resomeercentrum, de benadering van het centrum vanuit de A67, de positie van de Hendrikkenhofweg e.a. Naar onze mening zal veel verkeer vanuit de stad komen en gebruik maken van de (sluip)wegen van De Veegtes en 't Ven. Ook is in het onderzoek niet meegenomen dat Canon z'n hoofdkantoor heeft gevestigd op de kruising Nijmeegseweg-Hakkesstraat. In onze ogen zal dit extra verkeer genereren.

Vraag 1:

Bent u met ons van mening dat het onderzoek oppervlakkig is en uitgaat van niet vaststaande uitgangspunten? Zo nee waarom niet?

Beantwoording vraag 1 inzake Verkeer

Nee, het onderzoek is uitgevoerd op een manier zoals die gebruikelijk is om het effect voor het verkeer te voorspellen. Met behulp van CROW-kencijfers en een verkeersmodel wordt bekeken hoeveel verkeer er in de nieuwe situatie naar het plangebied rijdt en of de capaciteit van de toegangswegen voldoende is.

Vraag 2:

Bent u met ons van mening dat een omgevingsanalyse van de omgeving ontbreekt en dat een extra belasting van de kruising Nijmeegseweg en Hakkesstraat aan de orde is? Zo nee, kunt u dan onderbouwen waarom niet?

Beantwoording vraag 2 inzake Verkeer

Nee, de omgevingsanalyse ten aanzien van verkeer beoordelen wij als voldoende. De kruising Nijmeegseweg en Hakkesstraat zal wel meer belast worden, dit gebeurt voornamelijk buiten de spijstijden. Wij verwachten hier geen problemen met de verkeersafwikkeling.

Vraag 3:

Heeft met Canon als belangrijke werkgever van Venlo en Regio overleg plaats gevonden over de verkeersafwikkeling en over het plan als geheel?

Beantwoording vraag 3 inzake Verkeer

Nee, over de verkeersafwikkeling heeft er geen overleg plaatsgevonden met Canon.

6. De ontwikkelaar (inleiding vraag)

Naar wij hebben begrepen is de heer Jac Verbeek de (beoogde) eigenaar van het terrein waar de arbeidsmigranten zouden moeten wonen. De heer Verbeek is ook eigenaar van Verbeek Uitzendbureau. Dat zou betekenen dat wonen en werken niet zijn gescheiden.

Vraag 1:

Is het juist dat Verbeek zowel eigenaar, ontwikkelaar alsook exploitant zal zijn van het te bouwen complex?

Beantwoording vraag 1 inzake de ontwikkelaar

Ja, dat is juist.

Vraag 2:

Als dat niet zo is, wie zijn dan de aandeelhouders, eigenaren en directeurs van de verschillende bedrijven?

Beantwoording vraag 2 inzake de ontwikkelaar

Niet van toepassing.

Vraag 3:

Hoe verhoudt een en ander zich in uw ogen tot de voorgestelde regelingen van de Commissie Roemer dat wonen en werken gescheiden moeten zijn?

Beantwoording vraag 3 inzake de ontwikkelaar

Het rapport van de commissie Roemer betreft een advies, dat zeker serieus genomen wordt. Ook in het gemeentelijk beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) 2021 wordt de voorkeur uitgesproken voor open huisvesting. De opgave om voor goede huisvesting voor internationale werknemers te zorgen, is echter zo groot in Venlo, dat de huisvestingsvorm waarbij een uitzendbureau de huisvesting verzorgt niet wordt uitgesloten. De huisvesting moet hierbij wel voldoen aan de SNF-normen.

Vraag 4:

Welke arbeidsmigranten gaan gehuisvest worden op het complex? Waar zijn zij werkzaam? Kunnen er mensen wonen van alle uitzenders of alleen van Verbeek?

Beantwoording vraag 4 inzake de ontwikkelaar

Het betreft internationale werknemers die volgens Europese (en daaraan in het verlengde liggende nationale) regelgeving werkzaam mogen zijn in ons land. Zij zijn werkzaam in de regio. Er kunnen meerdere internationale werknemers wonen en deze zijn niet noodzakelijk alleen verbonden aan Verbeek.

Vraag 5:

Wie bepaalt wie er komt te wonen? Wie bepaalt wie er moet vertrekken en is vertrek uit de woning bij het verlies van werk een vereiste?

Beantwoording vraag 5 inzake de ontwikkelaar

De beheerder eigenaar bepaalt wie er komt te wonen. Vertrek is aan de orde als mensen zich niet houden aan de huisregels of de huurbetaling niet plaatsvindt en de daarvoor geldende (waarschuwend) juridische stappen zijn gezet. Vertrek bij het verlies van werk is voor Verbeek geen vereiste. Het voorgaande is wel van toepassing.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten