

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	Raadsvoorstel: DJ-3107694
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 3107431
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Huisvesting internationale werknemers Kelvinstraat.

Voorstel

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aanvraag om tijdelijke vergunning voor de huisvesting van internationale werknemers aan de Kelvinstraat.

Inleiding

In 2008 is voor de eerste keer beleid vastgesteld ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers. Vanwege de snel opvolgende ontwikkelingen is de beleidsnota in 2018, 2020 en 2021 herzien, nadat tussentijdse evaluaties hebben plaatsgevonden. Op 15 december 2021 heeft de raad 'Beleidsnota huisvesting internationale werknemers, actualisatie 2021' vastgesteld. Hierin is de locatie Kelvinstraat aangewezen als 3e locatie voor grootschalige huisvesting van internationale werknemers. Nadien heeft geen actualisatie of bijstelling meer plaatsgevonden. Daar was geen aanleiding toe.

De realisatie van grootschalige huisvesting gaat gepaard met een lange voorbereidingstijd, mede vanwege afstemming met de klankbordgroep en juridische procedures. De huisvestingslocatie aan de Industrieweg 16 in Stramproy is in Q3 2022 in gebruik genomen. De realisatie van huisvesting aan de Dr. Schaepmanstraat 45 te Weert kent, mede vanwege de wisseling van initiatiefnemer, een lange voorbereidingstijd. Er is inmiddels wel zicht op ingebruikname en wel nog dit jaar. Het proces om te komen tot een tijdelijke omgevingsvergunning voor grootschalige huisvesting aan de Kelvinstraat loopt nog.

Verder moeten we constateren dat de overige aspecten uit het beleid uit 2021 nog altijd voldoen. Er zijn geen knelpuntenesignaleerd en het aantal internationale werknemers neemt weliswaar toe, de groei is echter gestaag. We vinden het niet wenselijk om vooruit te lopen op een eventuele 4e locatie voor grootschalige huisvesting van internationale werknemers. We willen eerst het beleid evalueren. Om dat te kunnen doen dienen de grootschalige huisvestingslocaties langere tijd, een half jaar tot een jaar) in gebruik te zijn.

In het programma Volkshuisvesting, dat in 2026 aan de raad wordt aangeboden om wensen en/of bedenkingen, wordt het beleid ten aanzien van de huisvesting van buitenlandse werknemers meegenomen.

Op 30 december 2023 is de tijdelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van 400 internationale werknemers aan de Kelvinstraat aangevraagd. Dit betreft een vergunning op grond van de Wabo. Er geldt geen fatale beslistermijn. Dit is de eerste aanvraag waarbij het niet om transformatie van een bestaand gebouw gaat maar om nieuwbouw.

Aangezien het om een Wabo-procedure gaat is bindend advies van de gemeenteraad niet van toepassing. Omdat het om een initiatief met maatschappelijke impact gaat leggen we de vergunningaanvraag om wensen en/of bedenkingen voor aan de gemeenteraad.

Relatie tot de strategische visie

Met het initiatief wordt bijgedragen aan de waarden 'Goed wonen voor iedere doelgroep' en 'Duurzaam en innovatief ondernemen en leven' uit de strategische visie.

Effect

Inwoners wonen passend bij hun behoefte.

Doel(en)

Versterken van een divers woningaanbod.

Argumenten

1. Er wordt voldaan aan ons beleid.

Zoals bij de inleiding is aangegeven wordt met de initiatief voldaan aan het beleid voor de huisvesting van internationale werknemers. De gemeente Weert is nog altijd een 'tekortgemeente'. Er werken meer internationale werknemers in de gemeente dan er wonen. Met het planvoornemen neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid om ook voor de doelgroep internationale werknemers in voldoende huisvesting te voorzien.

Er is een behoefte van 322 à 733 nieuwe wooneenheden (zelfstandig en onzelfstandig) tot 2030 conform het meest recente rapport van Decisio: 'Actualisatie onderzoek Arbeidsmigranten Provincie Limburg' van augustus 2024, waarbij de uitkomsten zijn geëxtrapoleerd naar Weert.

De doelgroep internationale werknemers (arbeidsmigranten) is een van de specifieke doelgroepen waarvoor vanuit rijkswege beleid wordt ontwikkeld, waaronder in de Wet versterking regio volkshuisvesting.

2. Er hebben aanpassingen plaatsgevonden door inbreng vanuit de klankbordgroep.

Er wordt middels de bouw van een brug over het water voor langzaam verkeer een directe verbinding aangelegd tussen de huisvestingslocatie en het fietspad aan de Ringbaan Oost nabij de Ringbaan Noord. Dit is conform de wens vanuit de klankbordgroep. Dit verbetert de bereikbaarheid (per fiets) voor de werknemers die bij andere bedrijven op nabij gelegen bedrijventerreinen werken. Hiermee wordt ook gestimuleerd dat werknemer die boodschappen gaan doen via de Ringbaan Noord naar de supermarkt gaan en niet door de wijk gaan fietsen/lopen.

Nabij het naastgelegen kantoor wordt hoog afschermend groen geplant. Hiermee wordt inkijk beperkt/voorkomen. Ook is de terreininrichting afgestemd met het aangrenzende bedrijf.

Het parkeren in de 'u' van het gebouw is door inbreng vanuit de klankbordgroep vervallen ten gunste van extra buitenruimte. Door de buitenruimte groter te maken ontstaat er meer ruimte om te recreëren. De ruimte in de 'u' is geluidluw en hiermee wordt de privacy van de bewoners geborgd.

3. Enkele kenmerken van het initiatief samengevat.

Hieronder volgen enkele kenmerken van het initiatief:

- Het betreft een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar. Op grond van jurisprudentie vangt de termijn van 10 jaar aan zodra het gebouw in gebruik is genomen.
- Er worden maximaal 400 personen gehuisvest.
- De bouw- en goothoogte is 13,5 m, het tijdelijke deel van het omgevingsplan gaat uit van een bouwhoogte van maximaal 15 m en een goothoogte van maximaal 8 m). Het naastliggende bedrijfsgebouw heeft een bouw- en goothoogte van 12 m.
- De SNF-normen zijn van toepassing. De gemiddelde gebruiksoppervlakte is conform SNF 10 m² per persoon bij logies. Bij de huisvesting aan de Kelvinstraat bedraagt het gemiddelde gebruiksoppervlak 17 m² per persoon, waarvan een slaapvertrek van 7,41 m² in geval van een 1-persoonskamer (dit is minimaal 3,5 m²) en een slaapkamer van 15 m² in geval van een 2-persoonskamer.
- Er is sprake van onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen (logies). Elke groep bestaat uit zes personen met gemeenschappelijk sanitair, woonkamer / keuken, vier 1-persoonskamers en een 2-persoonskamer.

- Het betreft short-stay huisvesting. De verblijfsduur van de werknemers is maximaal zes maanden.
- De werknemers worden ingeschreven in de BRP.
- Er worden drie beheerders aangesteld op de locatie.
- In lijn met het Deltaplan Grip op arbeidsmigratie wordt in de omgevingsvergunning de voorwaarde opgenomen dat minimaal 70% van de bewoners in de regio (gemeente Weert, Nederweert, Leudal en Cranendonck) werkzaam is.
- Er worden 85 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Zulks op basis van de ervaring met de locatie in Stramproy. Een groot deel van de parkeerplaatsen wordt niet gebruikt. Mocht achteraf blijken dat er een tekort aan parkeerplaatsen is dan is er voldoende ruimte op eigen terrein om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

4. *De uitbreiding van de huisvestingscapaciteit biedt mogelijkheden voor bedrijven.*

Bedrijven die wel internationale werknemers kunnen werven maar niet kunnen voorzien in huisvesting worden geholpen met dit initiatief. Door de vergrijzing wordt de krapte op de arbeidsmarkt groter. De autonome groei kan dit niet compenseren. Daarom hebben we nieuwe inwoners nodig.

5. *De druk op de reguliere woningmarkt wordt verminderd.*

De huisvesting ontlast de druk op de reguliere woningmarkt voor wat betreft kamerverhuur. Dit komt zowel de woningmarkt als de leefbaarheid ten goede. Bij short-stay is de behoefte om in te burgeren minder, omdat de mensen er maar kort verblijven.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Voor de tijdelijke omgevingsvergunning is leges verschuldigd.

Er wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin afspraken gemaakt worden over planschade en over de kosten van de bouw van een brug en aanpassingen in de openbare ruimte, die door initiatiefnemers dienen te worden vergoed. Dit proces loopt nog.

Participatie

Op 3 maart 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden voor omwonenden en belanghebbenden. Er een klankbordgroep geformeerd waarin bewoners, wijkraad Molenakker, bedrijven, parkmanagement, gemeente en initiatiefnemers aan deelnamen. Er hebben vier bijeenkomsten, allemaal in 2022, met de klankbordgroep plaatsgevonden. Tot slot heeft de wijkraad op 2 december 2024 een bijeenkomst georganiseerd voor inwoners van Molenakker. Initiatiefnemer, gemeente en enkele ervaringsdeskundigen (omwonenden locatie Industrieweg 16 Stramproy) waren hierbij aanwezig. Het planvoornemen is toegelicht en vragen werden beantwoord.

Het omwonendenoverleg wordt opgestart nadat de huisvesting in gebruik genomen is.

Communicatie

De leden van de commissie R&E zijn op 10 september 2025 in beslotenheid geïnformeerd over het planvoornemen.

De leden van de klankbordgroep zijn geïnformeerd over het besluit van het college om de vergunningaanvraag om wensen en/of bedenkingen aan de raad voor te leggen.

Planning

Het betreft een reguliere voorbereidingsprocedure. Nadat het voorstel aan de raad is voorgelegd voor wensen en/of bedenkingen en nadat de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is aangegaan kan de vergunning verleend worden. Dit is naar verwachting in Q1 2026.

Evaluatie

Wanneer de huisvesting een half jaar tot een jaar in gebruik is, vindt evaluatie plaats.

Bijlage(n)

01. Aanvraag omgevingsvergunning

- 02. Blad 1 Situatie met groenplan
- 03. Blad 2 Plattegrond begane grond
- 04. Blad 3 Plattegrond 1e verdieping
- 05. Blad 4 Plattegrond 2e verdieping
- 06. Blad 5 Plattegrond 3e verdieping
- 07. Blad 6 Gevels
- 08. Blad 7 Gevels - doorsneden
- 09. Motivering huisvesting internationale werknemers Kelvinstraat te Weert

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

gemeentesecretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025.

besluit:

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aanvraag om tijdelijke vergunning voor de huisvesting van internationale werknemers aan de Kelvinstraat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2025.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken