

Inloophmoment initiatief voor huisvesting van internationale werknemers

Verslag

Datum inloophmoment: 31 Januari 2024

Welkom heten door initiatiefnemers Bert Fonteijn en Tim Clement

Er wordt aangegeven dat de initiatiefnemers een vergunning aangevraagd hebben om een gebouw te bouwen voor het huisvesten van 400 internationale werknemers. Het betreft het braakliggende terrein op de hoek van industrieterrein Kampershoek, grenzend aan de Ringbaan Noord en Ringbaan Oost. Eerder zijn de plannen hiertoe al gedeeld tijdens een informatieavond op 3 maart 2022. Inmiddels heeft het plan meer vorm gekregen als te zien op de tekeningen en de animatie (de tekeningen en enkele stilstaande beelden van de animatie bevinden zich onder aan dit document).

Reeds is per mail aangegeven dat de initiatiefnemers met een klankbordgroep naar de uiteindelijke vergunningverlening toe willen werken. Veel zaken staan nog niet vast. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de terreinindeling, afspraken over het huisreglement en het voorkomen van overlast.

Tijdens de klankbordgroep sessies kunnen ook ervaringen gedeeld worden van de omliggende bedrijven en buurtbewoners van de locatie in Stramproy (Industrieweg 16). Van deze locatie is Tim Clement ook de eigenaar en ook hier is United Homes de beheerorganisatie.

Woord vooraf namens de beheerdersorganisatie

Ruud van Dijk vertelt namens United Homes op welke wijze deze organisatie omgaat met het beheer van een locatie. Daarbij wordt in detail aangegeven op welke wijze aan het aspect beheer invulling wordt gegeven. Vanuit de aanwezigen worden vragen hierover gesteld waarop nader wordt ingegaan.

Marianne Arts, beleidsadviseur bij de Gemeente Weert

De tijdelijke vergunning voor een logiesgebouw met een capaciteit van 400 personen is eind december 2023 aangevraagd. De aanvraag wordt momenteel door de gemeente beoordeeld. Hier zijn diverse disciplines bij betrokken. Op het moment dat de beoordeling is afgerond ontvangt de aanvrager de opmerkingen en wordt hij in de gelegenheid gesteld de stukken aan te vullen. Het is belangrijk dat parallel daaraan de klankbordgroep bijeen komt, zodat de opmerkingen vanuit dit overleg in de vergunning aanvraag meegenomen kunnen worden. Wanneer alle stukken getoetst en akkoord bevonden zijn, dan wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de vergunningaanvraag. Wanneer de vergunning verleend is bestaat er de mogelijkheid om bezwaar in te dienen bij de Gemeente, daarna is beroep bij de Rechtbank Limburg en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

De voorgenomen ontwikkeling is vastgelegd in het gemeentelijk beleid ten aanzien van de Huisvesting van internationale werknemers, zie <https://www.weert.nl/huisvesting-internationale-werknemers>. Het beleid is in 2021 voor het laatst geactualiseerd. In Weert werken nog altijd meer internationale werknemers dan er wonen. Het is belangrijk voor de bedrijven dat er voldoende huisvesting is voor hun werknemers. De gemeente maakt afspraken met de initiatiefnemers over de huisvesting van werknemers bij bedrijven in Weert en dat minimaal de helft van de te huisvesten personen in Weert, Nederweert, Cranendonck en Leudal moeten werken. Het betreft short stay, personen die voor langere tijd in Weert willen blijven wonen doen dat bij voorkeur in een reguliere woning. Voor personen die korte tijd in Weert verblijven ziet de Gemeente liever een grootschalige logiesgebouw als oplossing. Hier kan het beheer goed geregeld worden. Dit is bij kamerbewoning niet het geval. Verder wil de gemeente het liefst dat reguliere woningen worden bewoond door mensen die er permanent wonen en die integreren.

Vragensessie

1. Hoe zorgen we dat mensen niet gaan rondlopen op het industrieterrein?

Het is belangrijk om voldoende recreatie op eigen terrein te creëren. Dit houdt de bewoners bij de huisvesting. Daarnaast worden bewoners geïnstrueerd wat wel en niet kan, bijvoorbeeld tijdens de uitgebreide intake. De ervaring leert dat mensen veelal op de locatie blijft mits zaken goed geregeld zijn. Het belangrijkste bezoek buiten de locatie is de supermarkt.

2. Waarom geen renovatie op bv Fatima? Of oud industrieterrein i.p.v. nieuwbouw?

De locatie aan de Industrieweg in Stramproy betrof een al langere tijd leegstaand kantoorgebouw op de rand van bedrijventerrein richting woongebied dat is getransformeerd naar een logiesgebouw met een capaciteit van 195 personen. De locatie aan de Dr. Schaepmanstraat in Weert staat ook al langere tijd leeg. Het betreft deels kantoren en deels een bedrijfspand. Eerder was het voornemen alleen de kantoren in te zetten voor de huisvesting van 108 personen. De begane grond zou bedrijfsmatig in gebruik blijven. Er is een nieuwe initiatiefnemer die het plan heeft aangepast. Het bedrijfsmatige deel wordt ook ingezet voor huisvesting, zodat er in totaal 264 personen gehuisvest kunnen worden. De vergunning is in januari 2024 verleend. De derde locatie die is aangewezen is de locatie Kelvinstraat, waar maximaal 400 personen gehuisvest mogen worden. Met deze drie initiatieven blijft de gemeente onder het beoogde aantal van 1.000 te huisvesten werknemers. De locatie Kelvinstraat is mede interessant in verband met de logistieke ontwikkelingen in Kampershoek-Noord.

3. 400 mensen van verschillende nationaliteiten, dat gaat problemen geven. Hoe veiligheid borgen?

United Homes beheert ongeveer 6500 bedden en vanzelfsprekend mensen afkomstig van zeer veel achtergronden. Uit ervaring weet men wat kan en wat niet kan. Derhalve kan er dan gesproken worden over professioneel beheer.

4. Waar is het toezicht zodra mensen de locatie verlaten?

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare orde en veiligheid. Desalniettemin zullen de omwonenden een 06-nummer ontvangen van de beheerder, die 24 uur per dag bereikbaar is, in geval er bepaalde overlastsituaties voordoen. Dit soort situaties is belangrijk om te bespreken met de beheerder(s) van de locatie. Hiertoe wordt een omwonendenoverleg ingesteld op het moment dat de locatie geopend is. Het is belangrijk dat omwonenden en beheerders elkaar makkelijk weten te vinden. De gemeente sluit aan bij deze overleggen. Ook het contact tussen beheerder(s) en gemeente/Boa's is belangrijk. De Boa's hebben indien nodig contact met de politie.

5. Hoe staat het met parkeergelegenheid, indien onvoldoende?

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het aantal benodigde plaatsen wordt getoetst en afgestemd middels de CROW-norm. Echter blijkt uit ervaring dat mensen veelal niet met eigen vervoer naar Nederland komen. Naar het werk gaat men met een gedeelde huurauto of met een busje. Zeker op deze locatie zullen de bewoners zich ook vaak per fiets naar het werk begeven. Kijken we naar het aantal parkeerplaatsen in Stramproy dan zijn deze zelden voor de helft gevuld terwijl het aantal personen en parkeerplaatsen evenredig zijn met dit initiatief. Dit aspect wordt getoetst in het kader van de vergunningaanvraag.

6. Waar roken mensen? En hoe kun je recreëren als gedeelte van de "U" opgaat aan parkeren?

De bewoners zijn vaak rokers. Binnen mag niet gerookt worden. Om de loopafstanden te beperken is iedere verdieping van een groot balkon voorzien. Verder is het de bedoeling dat op het terrein enkel binnen de U-vorm gerecreëerd wordt (waaronder roken). De precieze inrichting hiervan staat nog open voor discussie. Bijvoorbeeld middels informatie vanuit de klankbordgroep. Er komen iig voldoende zitgelegenheden, een rokersruimte en BBQ-mogelijkheden.

7. Hoe groot zijn de kamers?

1,90 meter x 3,70 meter voor de 1-persoonskamers. Naast deze kamer deelt de bewoner steeds met 5 andere bewoners een leefruimte met keuken, badkamer en toilet. In het midden van het gebouw zijn tevens grote gezamenlijke ruimtes, zoals een fitness, wasserette, recreatieruimten, winkel en receptie. De gemiddelde verblijfsruimte is 15 m² per persoon. Hiermee wordt aan de aanbevelingen van het Aanjaagteam Roemer voldaan. De norm is 12 m²persoon.

8. Is er ook mogelijkheid om etenswaar ed. te kopen voor de bewoners?

Middels vending machines worden verschillende producten aangeboden.

9. Wat doet de beheersorganisatie indien een bewoner herhaaldelijk overlast bezorgt buiten de locatie?

Indien een bewoner structureel overlast veroorzaakt krijgt hij eerst een waarschuwing en bij herhaling zal hij de huisvesting moeten verlaten.

10. Is gemeente Nederweert hier ook bij betrokken?

De gemeente Nederweert is op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Niet uitgesloten wordt dat er werknemers komen te verblijven die in Nederweert werken.

11. Geldt hier een maximale termijn van 10 jaar? En wat daarna?

Klopt, de maximale termijn van de tijdelijke vergunning is 10 jaar vanaf bewoning door de eerste bewoner. De locatie heeft de functie 'bedrijventerrein' en zal daarna waarschijnlijk daarbinnen een functie krijgen, bijvoorbeeld als bedrijfsverzamelgebouw.

12. Hoe lang verblijven de mensen er?

Het betreft een short-stay locatie. Dat wil zeggen dat de bewoners niet voor een langere tijd op locatie verblijven. De verblijftijd per persoon is uiteraard verschillend. De maximale verblijftijd is ca. 6 maanden.

13. Wie neemt het financiële risico? Wat indien er schade wordt veroorzaakt buiten de locatie?

Het risico van het initiatief ligt bij de initiatiefnemers. De beheerdersorganisatie is verantwoordelijk voor het juist beheren van de locatie. Schade zal verhaald worden op de schadeveroorzaker. Indien er buiten de locatie schade wordt veroorzaakt wordt deze uiteraard verhaald op de veroorzaker.

14. Heeft de spreidingswet hier ook iets mee te maken?

In principe niet, dit initiatief is voor internationale werknemers. Het kan echter nooit geheel uitgesloten worden. Hierin kunnen besluiten van hogere overheden meespelen.

15. Hoeveel beheerders?

Minimaal 4.

16. Krijgen de bewoners een wooncontract?

De bewoners werken doorgaans voor een uitzendorganisatie. De uitzendorganisaties maken afspraken met de beheerdersorganisatie voor hun werknemers. Deze afspraken betreffen ook hoe en wat indien een bewoner zijn baan verliest. Zij worden dan netjes terug begeleid naar land van herkomst of starten elders. Zij zullen nooit zomaar op straat worden gezet.

17. Is het al definitief dat het er komt?

Nee. Wel is beleidsmatig vastgesteld dat deze locatie 1 van de 3 potentiële locaties betreft voor grootschalige opvang. Zoals eerder aangegeven wordt de raad om wensen en/of bedenkingen geraadpleegd, voordat de vergunning verleend wordt. Verder bestaat er de mogelijkheid voor bezwaar, beroep bij de Rechtbank Limburg en hoger beroep bij de Raad van State.

18. Hebben wij hier nog iets te zeggen?

Indien gewenst kan deelgenomen worden aan de klankbordgroep. Zijn er na verlening van de vergunning bezwaren, dan geldt hiervoor de reguliere bezwaarmogelijkheid. Daarnaast kan men het vervolgens juridisch aanvechten in de vorm van beroep bij de Rechtbank Limburg en hoger beroep bij de Raad van State.

19. Er wordt eea over recreatie gezegd, maar dit staat niet ingetekend?

Klopt, Voor verlening van de vergunning is het noodzakelijk om een duidelijke situatietekening te hebben waarop goed te zien is hoe er met recreatie en woongenot omgegaan wordt. De initiatiefnemers willen ook de gedachten vanuit de klankbordgroep mee laten spelen voor de definitieve inrichting van het terrein. Ditzelfde geldt voor de groeninrichting.

20. Hoe is de medische zorg geregeld? En zijn mensen aangesloten bij het ziekenfonds?

Dit aspect is een verantwoordelijkheid voor de uitzendorganisatie en is geen gespreksonderwerp voor deze bijeenkomst. Wel kan aangegeven worden dat er contact gelegd gaat worden met de medische sector om ook op dit onderdeel de bewoners van dienst te kunnen zijn.

21. Wat is het percentage illegalen?

Uiteraard zullen er geen illegalen verblijven op de locatie.

22. Heeft iedereen werk die er verblijft?

Ja, iedereen die gehuisvest wordt op deze locatie zal werk hebben.

23. Waarom op een AA-locatie?

De locatie is beleidsmatig vastgelegd. Er komt een mooi gebouw te staan in lijn met de overige bebouwing. De afstand tot potentiële werklocaties is minimaal.

24. Nu al veel problemen in het park, bv met de prullenbakken. Dit wordt nu al niet opgelost.

Het vervangen van de prullenbakken is verlaat in verband met de inzet van personeel voor de gladheidsbestrijding. Begin februari 2024 is gestart met het vervangen van de prullenbakken.

25. Is de vergunning al verleend?

Nee. Zie ook eerdere vraag hierover.

26. Waarom 400 en geen 200 of bv 800?

Beleidsmatig zijn 3 locaties toegestaan. Per locatie mogen maximaal 400 personen gehuisvest worden en in totaal niet meer dan 1000 personen. Met 400 personen wordt voldaan aan deze randvoorwaarden. Zie voor het beleid: <https://www.weert.nl/huisvesting-internationale-werknemers>

27. Is er gekeken naar bestaande leegstand?

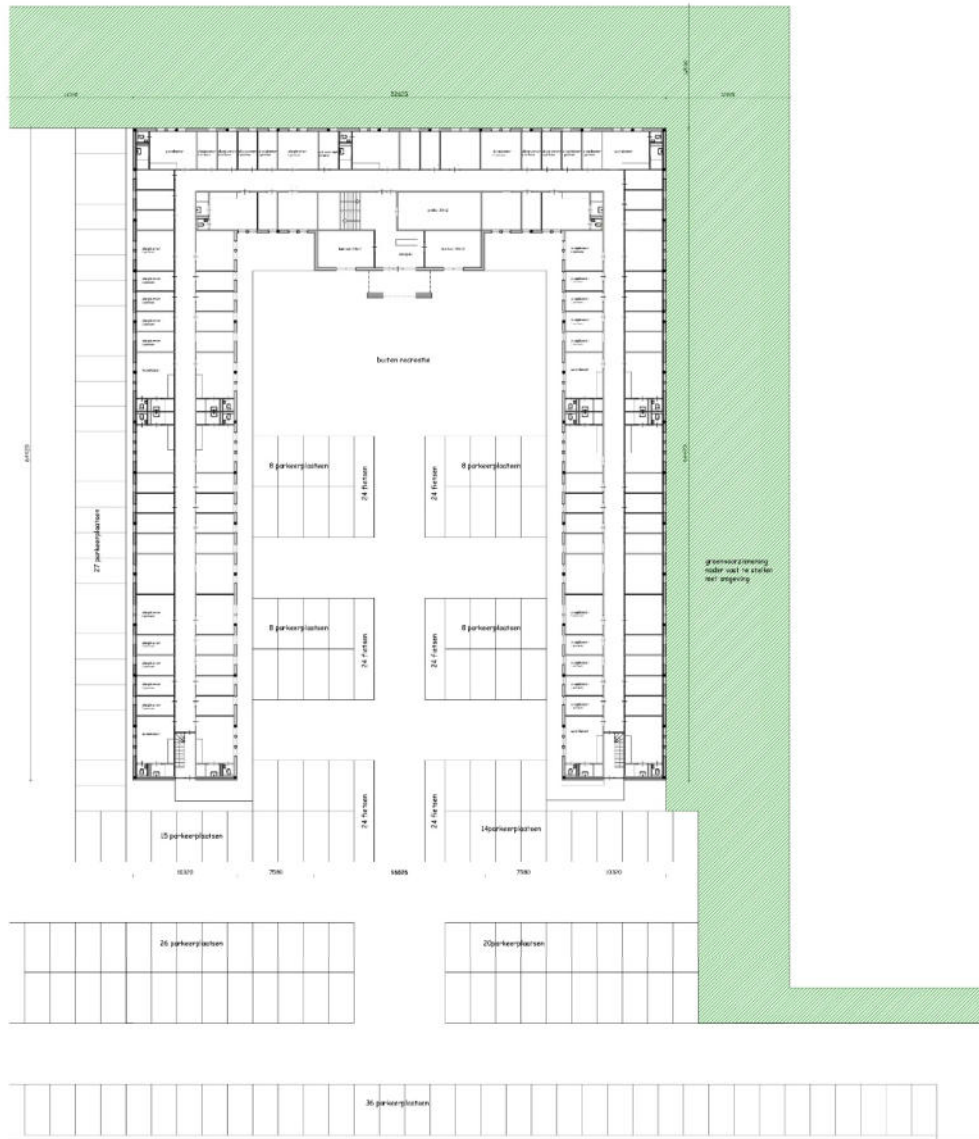
Ja, in een eerder stadium is hier naar gekeken. Inmiddels is beleidsmatig de locatie als potentiële mogelijkheid aangeduid voor grootschalige huisvesting. Zie ook het antwoord op vraag 2.

28. Weert moet 270 asielzoekers opvangen. Kan er gegarandeerd worden dat dit niet op deze locatie zal zijn?

Deze locatie is bedoeld voor internationale werknemers. Helaas kunnen er geen garanties afgegeven worden omdat de rijksoverheid dit kan afdwingen.



 levels-boonen architectuur & vormgeving b.v.			
<small>nl: den levels kar-boonen</small>	<small>phone: +31 020 647 10039</small>	<small>tel: +31 71 521338</small>	<small>datum gsm schied</small>
<small>project:</small> bouw huisvesting intercom-lands werkers te weert	<small>opdrachtgever:</small> international housing waert bv kelvinstraat 1 6003 ds waert		<small>1500</small>
<small>onderdeel:</small>	schetsontwerp	<small>datum:</small>	21066 1A
			<small>23 januari 2024</small>

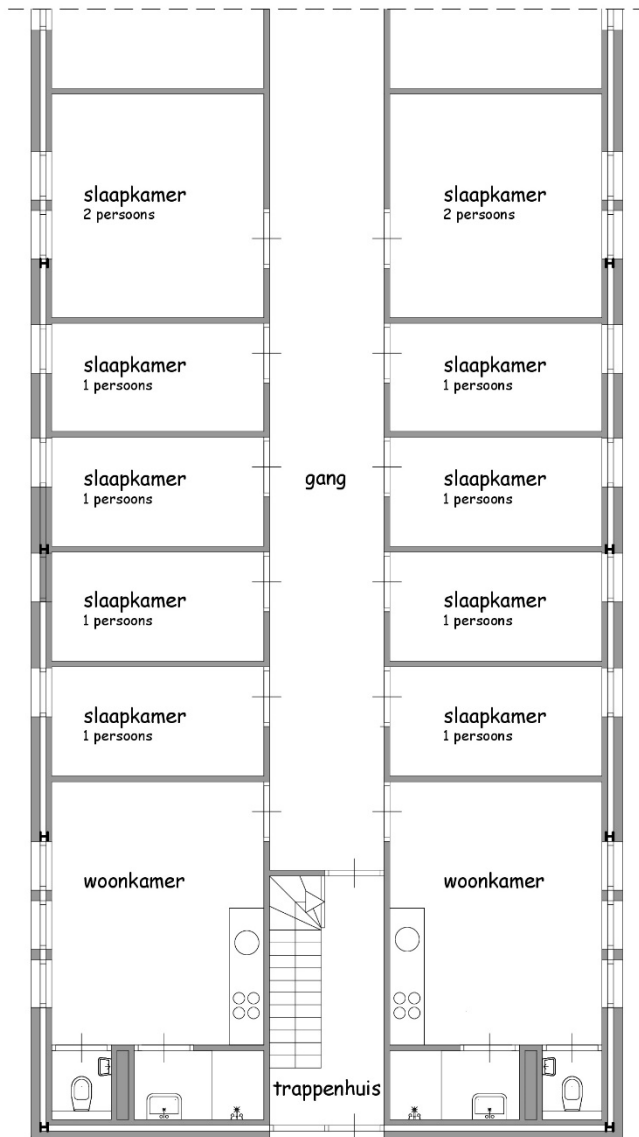


begane grond

170 parkeerplaatsen
144 fietsen plaatsen



levels-boonen architectuur & voorregening b.v.			
in: Jan de Wit van: Boonen	ontwerp: J. Boonen 1122 de Boonen	nl: 020 76 10232 en: 0031 20 7610232	datum: 29 JUNI 2024 sch: 1.000
project: lokale heraanpak interactie om de werkbare te weer	opdrachtgever: International Housing team by Kalmstroos 1 6022 ab waal	locatie: -begane grond-	21066
ontwerper: schetsontwerp			1B



levels -boonen
 architectuur & vormgeving b.v.

ir. Ben levels steenweg 9 tel. 0475 - 561938 datum : 29 januari 2024
 voor boonen 6007 aw weesem e-mail: levels-boonen@tinet.nl gnr :
 projekt: bouw huisvesting internationale werknemers te weert schaal : 1:50
 opdrachtgever: international housing weert bv kelvinsstraat 1 6003 dh weert werknr. : **21066**
 onderdeel: **schetsontwerp** -begane grond- blad.nr. : **1C**



