

Onderwerp: Tijdelijke grootschalige huisvesting arbeidsmigranten Park15

Ons kenmerk: 2024-018210

Nummer.

Elst, 29 oktober 2024

AAN DE RAAD

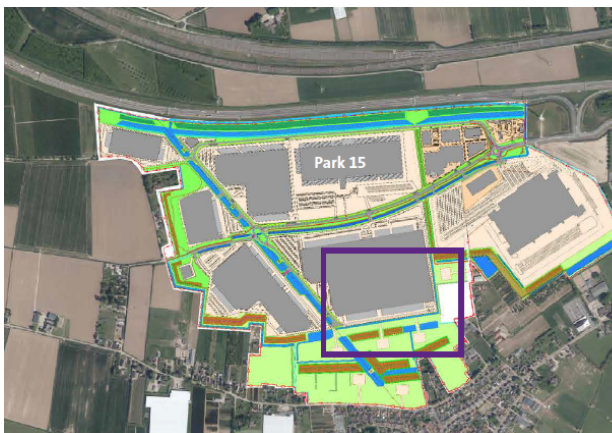
1. Voorstel

1. Eén locatie voor tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten voor 275 slaapplekken bestaande uit drie gebouwen toe te staan op bedrijventerrein Park15 en hiermee af te wijken van het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe'.

2. Inleiding

In september 2021 is het Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe vastgesteld (zie bijlage 1). Het afwegingskader biedt maximaal 400 slaapplekken voor arbeidsmigranten op 4 locaties. Op de Merm is reeds een initiatief voor de tijdelijke huisvesting van 125 arbeidsmigranten. Dat betekent dat er binnen het afwegingskader nog maximaal ruimte voor 3 locaties voor maximaal 275 slaapplekken is.

Park15Logistics en Kafra Housing hebben een initiatief ingediend voor tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten op Park15 voor één locatie bestaande uit drie gebouwen voor gezamenlijk 275 slaapplekken. Dit initiatief is beschreven in het 'Masterplan huisvesting internationale medewerkers' (bijlage 2). De locatie waar het betrekking op heeft, ligt in het plangebied in de zuidelijke zone van bedrijventerrein Park15 (zie figuren 1 t/m 3).



Figuur 1: Locatie op Park15, zie pagina 7 bijlage 2



Figuur 2: Locatie tussen bedrijfskavel en groene buffer, zie pagina 16 bijlage 2



Figuur 3: Ontwerp, zie pagina 17 bijlage 2

Het afwegingskader doet geen uitspraken over meerdere locaties/gebouwen op hetzelfde bedrijventerrein of locaties in elkaar nabijheid. Daarom legt het college de raad voor of er meerdere gebouwen op Park15 in elkaars nabijheid ontwikkeld mogen worden.

3. Doel en beoogd effect

Met dit voorstel kan huisvesting arbeidsmigranten op Park15 worden gerealiseerd passend bij de ambities opgesteld in de pilot afwegingskader voor middelgrote en grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten (short- en midstay) in Overbetuwe.

4. Argumenten

1.1 De beoogde locatie op Park15 is lokaal verzorgend.

Een van de doelstellingen van het afwegingskader grootschalige huisvesting arbeidsmigranten is: *'Passend bij de schaal van Overbetuwe. Overbetuwe lost niet de problematiek op voor de regio'.*

Uit de volgende cijfers blijkt dat de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten groot is.

- Park15Logistics en Kafra Housing hebben inzichtelijk gemaakt hoeveel arbeidsmigranten in 2024 werken op Park15 en wat de verwachting is voor de toekomst. In 2024 werken er 825 arbeidsmigranten op Park15. Zie voor verdere toelichting bijlage 3 'Park15 – Inzet internationale medewerkers.pdf'.
- Uit het regionale onderzoek dat is uitgevoerd door de Groene Metropoolregio blijkt dat er in Overbetuwe tussen de 1.460 – 1.650 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Park15 is onderdeel van het logistieke knooppunt Nijmegen. In de logistieke sector zijn in de Groene Metropoolregio tussen de 6.000-7.400 arbeidsmigranten werkzaam. Zie voor meer informatie bijlage 4 Arbeidsmigranten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Uit deze cijfers blijkt dat er veel meer werkzame arbeidsmigranten werkzaam zijn op Park15 dan er slaapplekken binnen deze pilot kunnen worden gerealiseerd.

Het college heeft de volgende afspraak (aanvullende voorwaarde) gemaakt met initiatiefnemer om te zorgen dat de huisvesting op Park15 ook daadwerkelijk wordt gebruikt door werkzame arbeidsmigranten op Park15:

Een van de doelstellingen van het afwegingskader grootschalige huisvesting arbeidsmigranten is: *'Passend bij de schaal van Overbetuwe. Overbetuwe lost niet de problematiek op voor de regio'.*

Het is daarom belangrijk dat de huisvesting op Park15 daadwerkelijk wordt gebruikt voor werkzame arbeidsmigranten op Park15. We maken daarom '80-10-10-afspraken'. Die houdt in dat minimaal 80 procent van de arbeidsmigranten werkzaam is op Park15, maximaal 10 procent werkzaam is binnen de gemeente Overbetuwe en maximaal 10 procent buiten de gemeente. Deze afspraak zorgt daarnaast ervoor dat er geen extra (beperkt) mobiliteitsbewegingen zullen plaatsvinden.

1.2 Er zijn aanvullende afspraken gemaakt over welzijn en openbare orde.

De raad heeft door middel van het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe' besloten om 400 slaapplekken mogelijk te maken voor arbeidsmigranten. De komst van grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten heeft mogelijk consequenties voor de openbare orde en het sociaal domein.

De aanvullende afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer:

Organisatie eerstelijnszorg

De eerstelijnszorg wordt georganiseerd bij de huisartsenpraktijk van HealthCare 4 Internationals (H4I) en niet via de huisartsenpraktijken binnen gemeente Overbetuwe. De eerstelijnszorg van H4I wordt digitaal aangeboden in de moedertaal van de arbeidsmigrant. Indien doorverwijzing noodzakelijk is, faciliteert H4I toegang tot een partnerpraktijk in de omgeving en zorgt voor tolkendiensten waar nodig.

Openbare orde en welzijnsaspecten

Om de openbare orde en welzijnsaspecten voor arbeidsmigranten en de omgeving goed te borgen is er een beheerplan opgesteld waar de volgende onderdelen in verwerkt zijn:

- Huishoudelijk reglement
- Calamiteitenplan
- Collectieve voorzieningen op de locatie (welzijn, recreatie, etc.)
- In het beheerplan komt te staan hoe de communicatie met de omgeving georganiseerd wordt. Belangrijk onderdeel is hoe om te gaan met eventuele overlast.
- Indien een arbeidsmigrant zijn baan verliest of voor overlast zorgt, moet in het beheerplan staan hoe ervoor gezorgd wordt dat deze arbeidsmigrant niet op straat belandt.

Het beheerplan van de initiatiefnemer is ambtelijk getoetst door de gemeente en is onderdeel van de aanvullende afspraken. In het beheerplan ligt het eerste initiatief bij de initiatiefnemer, dat betekent niet dat er geen mogelijke consequenties zijn voor de gemeente.

Het afwegingskader is een pilot en heeft als doel om te leren en te kijken om in het vervolg te bepalen hoe de gemeente omgaat met grootschalige huisvesting arbeidsmigranten.

1.3 Positieve ervaringen in andere gemeenten met grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten.

Op dit moment heeft Kafra 17 locaties. Hierbij twee ervaringen uit Venray en Waalwijk. Hiervoor is ambtelijk contact geweest met de betreffende gemeenten.

- In Venray heeft Kafra Housing twee locaties:
 - o Een locatie voor 240 werknemers bestaande uit 60 volledig uitgeruste en energiezuinige mobile homes.
 - o Een locatie voor 92 werknemers bestaande uit een modulaire woontoren van vier verdiepingen.
- In Waalwijk heeft Kafra Housing één locatie:

- Een locatie voor 400 werknemers bestaande uit vier verdiepingen met twee- en vierpersoonstudio's.

Vanuit de gemeenten wordt aangegeven dat dit de luxere huisvesting voor arbeidsmigranten is waarbij het beheer goed georganiseerd is. Er geen klachten zijn vanuit de omgeving en beide locaties werken met een periodieke klankbordgroep.

1.4 De ontwikkeling van huisvesting arbeidsmigranten heeft geen gevolgen voor de woningbouwplannen in de groene buffer tussen Park15 en het dorp Oosterhout.

De tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten is gepositioneerd in het noorden van de groene buffer tussen bedrijventerrein Park15 en het dorp Oosterhout. Het initiatief van arbeidsmigranten ligt ruimtelijk gezien op het bedrijventerrein binnen de groene landschapswallen. Tussen de groene landschapswallen liggen nog bedrijfskavels (werklandschappen). Daarna houdt het bedrijventerrein qua bedrijfsactiviteiten op en begint de groene buffer. Dat betekent dat met de komst van de huisvesting arbeidsmigranten het bedrijventerrein niet verder opschuift naar het dorp Oosterhout. De locaties worden met de auto vanaf de westzijde bereikt vanaf het bedrijvenpark. De huisvesting arbeidsmigranten geen impact heeft op mogelijk woningen in het zuidelijke deel van de bufferzone. Over deze mogelijke woningbouw is nog geen besluit genomen.

1.5 Park15Logistics is al sinds 2020 in overleg met het dorp over de ontwikkelingen in de bufferzone.

Park15Logistics geeft het volgende aan over de afstemming met de werkgroep wonen van Oosterhout:

Vanaf najaar 2020 hebben wij reguliere gesprekken met de dorpsraad over de ontwikkelingen op en rondom Park15, specifiek gericht op de bufferzone zuidelijk van het bedrijventerrein. Vanaf december 2020 heeft de werkgroep Wonen met daarin een afvaardiging van de dorpsraad dit stokje van de dorpsraad overgenomen. In de gesprekken zijn de plannen voor huisvesting van internationale medewerkers aan de rand van het bedrijvenpark steeds onderwerp van gesprek. Gezien de grote afstand tussen het bedrijvenpark en de kern van het dorp zien ze het meer als iets van het bedrijvenpark. Ze vinden het van belang dat de mensen die daar verblijven wel een prettige woonruimte en omgeving vinden maar het dient wel de koppeling te houden met het bedrijventerrein. Ook qua ontsluiting voor auto's. De werkgroep merkt daarbij wel op dat het voor het dorp van belang is dat er een goede landschappelijke inpassing is. Dit vinden ze bepalend in de mate waarin het ook bij kan dragen aan het woonplezier van de inwoners van Oosterhout. De werkgroep benadrukt ook dat haar betrokkenheid dit niet kan en mag vervangen. Vandaar ook dat we dat als separaat proces uitgewerkt hebben en ons niet beperken tot enkel de werkgroep.

Kafra Housing wil het beoogde aantal pas naar buiten brengen zodra er afstemming met de gemeente over het plan is geweest (advies vanuit het afwegingskader grootschalige huisvesting arbeidsmigranten). Dit doen ze om onrust te voorkomen in de buurt.

In de Wensenlijst ruimtelijke ontwikkelingen van de werkgroep wonen in Oosterhout (zie bijlage 6) staat onder andere het volgende:

- *Over de hele lengte langs Park 15 in een zone van minimaal 100 m breed is woningbouw uitgesloten. Dit als gevolg van de primaire functie van dit gebied als groene buffer en tevens als gevolg van de milieuzone rondom de bedrijfsunits van*

Park 15. In deze groene zone zijn tevens andere functies te realiseren, echter blijven deze secundair aan de primaire functie van groene buffer.

- *Eventuele short-stay verblijven voor migranten en/of overnachtingsvoorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs zoals o.a. benoemd in het Afwegingskader huisvesting arbeidsmigranten (gemeente Overbetuwe) worden gerealiseerd op het terrein van Park 15. Er komen maximaal 125 short-stay verblijven en maximaal 100 slaapplekken voor chauffeurs. Eventuele aanvullende voorzieningen worden eveneens gerealiseerd op het terrein van Park 15.*
- *De Werkgroep vertegenwoordigt het dorp in algemene zin, maar daarnaast blijft overleg met direct aanwonenden en belanghebbenden belangrijk en noodzakelijk.*

Zie verdere toelichting bijlage 5.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Mogelijke effecten op openbare orde en welzijn.

De raad heeft door middel van het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe' besloten om 400 slaapplekken mogelijk te maken voor arbeidsmigranten. De komst van grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten heeft mogelijk consequenties voor de gemeente op het gebied van openbare orde en het sociaal domein. Daarom is het beheerplan van de initiatiefnemer ambtelijk getoetst door de gemeente en is onderdeel van de aanvullende afspraken. In het beheerplan ligt het eerste initiatief bij de initiatiefnemer, dat betekent niet dat er geen mogelijke consequenties zijn voor de gemeente. Het afwegingskader is een pilot en heeft als doel om te leren en te kijken om in het vervolg te bepalen hoe de gemeente omgaat met grootschalige huisvesting arbeidsmigranten.

1.2 Ook op andere bedrijventerreinen zouden initiatiefnemers het verzoek kunnen doen om meerdere locaties van huisvesting arbeidsmigranten te clusteren.

Op de andere bedrijventerreinen in Overbetuwe zijn veel minder arbeidsmigranten werkzaam dan op bedrijventerrein Park15. Het doel van het afwegingskader is om te zorgen voor oplossingen passend bij de schaal van Overbetuwe en niet het oplossen van de regionale problematiek. Indien er op de andere Overbetuwse bedrijventerreinen huisvesting arbeidsmigranten groter dan 125 slaapplekken zouden worden gerealiseerd dan overstijgen deze het lokale karakter. Het is daarom te verdedigen dat er voor Park15 wel een clustering van 275 slaapplekken voor arbeidsmigranten wordt toegestaan en op de andere bedrijventerreinen niet.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor gemeente Overbetuwe.

7. Duurzaamheid

In bijlage 6 beschrijft de initiatiefnemer hoe bij de bouw van de huisvesting wordt omgegaan met de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Dit raadsvoorstel gaat niet over de duurzaamheidsmaatregelen passend bij dit initiatief. Dit wordt getoetst in het vervolgetraject van de vergunningsaanvraag.

8. Vervolg

Planning

Na behandeling in de raad is bepaald welke ruimte er is voor huisvesting arbeidsmigranten op Park15. Het vervolg hierna is het vergunningentraject.

Communicatie

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de communicatie naar de omgeving. De omgeving bestaat uit inwoners van het dorp Oosterhout en bedrijven op Park15. Kafra Housing heeft hiervoor een communicatieplan opgesteld. De omgeving is op 7 november geïnformeerd op het moment dat het B&W advies openbaar gemaakt is (zie bijlage 7).

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het beleid en toetsing van het ruimtelijke initiatief. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor communicatie met de omgeving.

Evaluatie

Evaluatie afwegingskader

Indien de raad akkoord gaat met het voorstel is alle ruimte (400 slaapplekken) die het 'Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe' biedt vergeven. Een jaar nadat alle huisvesting vanuit het Afwegingskader is gerealiseerd wordt geëvalueerd wat de ervaringen zijn. Op basis van deze evaluatie kunnen andere keuzes voor de toekomst worden gemaakt (op basis van nieuw op te stellen beleid).

Evaluatie initiatief Park15

Drie jaar voor het aflopen van de tijdelijke vergunning evalueren gemeente en initiatiefnemer hoe de huisvesting functioneert. De criteria voor de evaluatie zullen vooraf samen worden bepaald.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

- Bijlage 1: Afwegingskader voor tijdelijke middelgrote en grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in Overbetuwe (pilot)
- Bijlage 2: Masterplan huisvesting voor internationale medewerkers Park 15
- Bijlage 3: Park15 Inzet internationale medewerkers
- Bijlage 4: Arbeidsmigranten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
- Bijlage 5: Wensenlijst ruimtelijke ontwikkelingen van de werkgroep wonen in Oosterhout
- Bijlage 6: Duurzaamheid huisvesting arbeidsmigranten Park15
- Bijlage 7: Communicatieplan huisvesting arbeidsmigranten Park15
- 2024-018210 Concept-Raadsbesluit huisvesting arbeidsmigranten Park15

Portefeuillehouder: Wethouder Karel Grimm

De behandelend ambtenaar is Jan Dinnissen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl