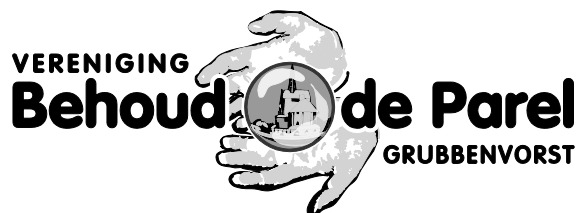


Vereniging Behoud de Parel
p/a De Bisweide 22
5971 AZ Grubbenvorst



en

Werkgroep Huisvesting Arbeidsmigranten Horst aan de Maas
p/a Blauwververstraat 77
5961 KH Horst

Aan de Gemeente Venlo
T.a.v. het College van B&W
Postbus 3434
5902 RK VENLO

<i>datum:</i> 4 maart 2024	<i>inlichtingen bij:</i> J. van Dooren en Paul Geurts
<i>uw kenmerk:</i> 22023-01004	<i>telefoon:</i> 06 - 4549 2113 / 06 - 57311011
<i>ons kenmerk:</i> BdP/WHA	<i>e-mailadres:</i> behouddeparel@outlook.com
<i>onderwerp:</i> Bezwaar betreffende verleende vergunning KAFRA Venrayseweg	

Geacht college,

Betreffende de “wijzigingen omgevingsvergunning” besluit van 21 december 2023 inzake het tijdelijk plaatsen van 200 units aan de Venrayseweg 109A, 109A 3001 t/m 109A 3200 en 111 te Venlo maken wij – de vereniging Behoud de Parel en de Werkgroep Huisvesting Arbeidsmigranten- bezwaar. Wij zijn het niet eens met de wijzigingen.

Ons inziens is er sprake van een (her)nieuw(d)e vergunning. Bij het vaststellen van deze nieuwe vergunning heeft u verzuimd om de zaken die in de oorspronkelijke vergunning niet correct/bestrijdbaar zijn, niet te corrigeren. Wij zijn namelijk van mening dat u niet bevoegd was om de oorspronkelijke tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en dat geldt ons inziens nog steeds met betrekking tot de nu voorliggende gewijzigde vergunningverlening. Dit vanwege het bepaalde in artikel 5, zesde lid, van bijlage II bij het Bor. Daarin staat dat artikel 4, onderdeel 11, niet van toepassing is op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage staat de volgende activiteit genoemd: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Volgens de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Uit deze rechtspraak volgt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de ABRvS van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253). De navolgende aspecten kunnen volgens de Afdeling een rol spelen ten aanzien van deze concrete omstandigheden:

- de aard en de omvang van de voorziene wijziging;
- de wijziging van opzet en vormgeving (eventuele uitbreiding bebouwde oppervlakte);
- de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied;
- mogelijke gevolgen voor het milieu;
- veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking).

Volgens ons moet de wijziging van het gebruik in dit geval, gelet op de aard en omvang, worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het gebruik van het perceel verandert aanzienlijk door het huisvesten van 400 arbeidsmigranten en 400 ontheemden, zodat de wijziging van het gebruik moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de toename van verkeersbewegingen per etmaal, als gevolg van de realisatie van deze vóór de vergunningverlening niet aanwezige huisvestingslocatie, vloeien die significante milieugevolgen automatisch voort. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zullen de verkeersbewegingen *worst-case* toenemen met 1.078 bewegingen per etmaal ($800 \text{ personen} \times 3,85/10 = 308 \text{ voertuigen} \times 3,5 = 1.078$), in welke berekening $3,85/10$ staat voor de verhouding dat 3,85 van de 10 personen een auto heeft en $1:3,5$ de verhouding is tussen de norm voor parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie.

Geen goede ruimtelijke ordening

Of nu de reguliere of de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is; feit is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder aangegeven zijn wij van oordeel dat hiervan geen sprake is omdat de belangen van omwonenden onvoldoende aan de orde zijn gekomen, mede als gevolg van het "afkopen" van de bezwaren door de initiatiefnemer, Kafra. Laat staan dat deze gewogen zijn.

In de oorspronkelijke vergunning en ook bij de nu aan de orde zijnde gewijzigde vergunning doet zich het feit voelen dat een algehele en samenhangende visie van de gemeente op het nut en de noodzaak van arbeidsmigranten met name in relatie tot economische doelen in dit kader die zich dient toe te spitsen op met name distributie en agribusiness ontbreekt. Uw "visie" lijkt namelijk niet te zien op kenniswerkers maar vooral op laaggeschoolde arbeiders. Hierbij dient u zich eigenlijk de vraag te stellen wat is het algehele perspectief van deze bedrijfstakken op de lange(re) termijn. In dit kader had u ook de vraag moeten stellen: wie is feitelijk economisch gediend bij de aanwezigheid van arbeidsmigranten als gevolg van de creatie van een dergelijk productielandschap met een gebrekkig duurzaam perspectief.

In dit kader kan ook niet het volgende onvermeld blijven. De heer Frank van Gool van Kafra heeft eerder aangegeven hoe het bedrijfsmodel er exploitatie technisch uit komt te zien. Dit als zekerheid (risico afdekking) voor een goed belegde boterham zonder al te veel risico's. Hij gaat delen van het huisvestingscomplex via vaste contracten "verhuren" aan (bonafide) uitzendbureaus. Daarmee zijn de arbeidsmigranten dus op slag geen rechtstreekse huurders van het huisvestingscomplex en overgeleverd aan de "wetten" van de uitzendbureaus ook voor wat betreft huisvesting/verblijfsduur en verrekeningen. Dit strookt niet met de uitgangspunten van de aanbevelingen van de commissie Roemers en de motie, die daaromtrent door de Tweede Kamer is aangenomen.

U kunt zich ongetwijfeld voorstellen, dat een uitzendbureau er niet bij gebaat is om een arbeidsmigrant langer huisvesting aan te bieden dan enige werkduur vereist. Tegelijkertijd worden de werknemers tot gedwongen “slaaf” gemaakt door zeer variabele/wisselende inzet door uitzendbureaus. Daar is nog steeds geen of nauwelijks aandacht voor maar dit is wel iets waar u uw verantwoordelijkheid in dient te nemen. U kunt het niet zoals u nu doet simpelweg aan de markt overlaten! Dat wordt gestaafd door rapporten van de Adviesraad Migratie en onlangs nog door het rapport van de Staatscommissie Demografie.

Wij zijn beslist geen voorstander van een dergelijk proportioneel (grootschalig) initiatief, zeker niet op de beoogde locatie. Dit omdat: a. het initiatief een onevenredige en ver(der)gaande aantasting van het woonklimaat en de leefomgeving veroorzaakt (ontwrichting en disbalans); b. het initiatief niet strookt met het beleidsprincipe, zoals door uw gemeente zelf gesteld, dat (de omvang van) grootschalige huisvesting dient te passen bij de (sociale) draagkracht van de omgeving en – ten aanzien van de gewijzigde vergunning – het doorkruisen van een eerder vastgesteld Landschapsplan (zie hierna).

Ons inziens paste de oorspronkelijke vergunning en in het verlengde daarvan past ook de nu voorliggende gewijzigde vergunning niet binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier wringt zich namelijk weer het feit dat er op geen enkele wijze blijkt is gegeven dat rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro strekt tot bescherming van deze belangen.

Omgevingsdialoog

Al bij de eerder verstrekte vergunningverlening is de omgeving slechts beperkt in staat geweest gebruik te maken van inspraakmogelijkheden en bij deze gewijzigde vergunning zijn die inspraakmogelijkheden helaas – zeker inhoudelijk – niet aanwezig geweest. Terwijl in het Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) Venlo 2021 (hierna: het beleidskader) het volgende staat opgenomen: *‘In het beleidskader 2019 is de omgevingsdialoog wel benoemd, maar lijkt nog vrijblijvend. Uit de praktijk blijkt dat de timing van een omgevingsdialoog lastig is, wanneer informeer je de buurt. In dit beleidskader wordt de omgevingsdialoog onderdeel van de besluitvorming over een initiatief. Hiermee wordt de omgeving serieus genomen en kunnen voorstellen vanuit de buurt meegewogen worden in het besluit om medewerking te verlenen en onder welke condities.’*

Wij zijn van mening dat de omgevingsdialoog in het kader van de oorspronkelijke vergunning vooral voor de Bühne lijkt te zijn geweest en ten aanzien van de huidige wijziging totaal ontbreekt. Een omgevingsdialoog moet daadwerkelijk een doel dienen, te weten het duidelijk krijgen van de relevante belangen om op deze wijze daadwerkelijk een complete en deugdelijke afweging te kunnen maken bij de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag. Tijdens de voorfase van de oorspronkelijke vergunningverlening werden de plannen meer gepresenteerd als voldongen feit, voor inhoudelijke discussies was geen ruimte. Kijkende naar de omgevingsdialoog zijn – in weerwil van het beleidskader – de relevante belangen onvoldoende in kaart gebracht hetgeen ook blijkt uit de onderbouwing van het bestreden besluit. Van een deugdelijke belangenafweging is hierdoor dan ook al per definitie geen sprake geweest.

Alternatieve locaties onvoldoende onderzocht

Wij stellen vast dat al bij de oorspronkelijk verleende omgevingsvergunning onvoldoende rekening is gehouden met de Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2016 van de provincie Limburg (hierna: de beleidsnotitie). In deze beleidsnotitie kent de huisvesting van arbeidsmigranten de volgende prioritering: *(1) Huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen; (2) Huisvesting binnen de bestaande (eventueel te saneren of transformeren) bebouwing in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen, indien optie 1 niet binnen de regio voorhanden is; (3) Huisvesting op bestaande (te saneren of te revitaliseren) recreatieterreinen, indien optie 1 en 2 binnen de regio niet voorhanden zijn; (4) Bij uitzondering huisvesting in tijdelijke woonunits, indien optie 1, 2 en 3 binnen de regio niet voorhanden zijn.*

In de ruimtelijke onderbouwing bij de oorspronkelijke (nu gewijzigde) vergunning wordt opgemerkt dat opties 1, 2 en 3 niet voorhanden zijn binnen de regio en dat om deze reden is gekozen voor huisvesting in tijdelijke woonunits. Wij vragen ons echter af in hoeverre serieus is onderzocht of de opties 2 en 3 niet tóch mogelijk waren op een andere locatie in de regio. Herhaaldelijk wordt in de ruimtelijke onderbouwing namelijk herhaald dat 'snel gehandeld moet worden'. Ter onderbouwing kan hiervoor worden verwezen naar de motivering die hiertoe wordt gegeven in de ruimtelijke onderbouwing bij de oorspronkelijke vergunning: *'Er zijn geen gebouwen beschikbaar die op zeer korte termijn omgebouwd kunnen worden als huisvesting voor internationale werknemers, waarbij dit nauwelijks tot bezwaren vanuit de omgeving zou kunnen leiden. Verder zijn er geen recreatieterreinen beschikbaar waar op korte termijn een juridisch-planologische procedure doorlopen kan worden om internationale werknemers te kunnen huisvesten.'* Oftewel: het feit dat omwonenden bezwaar zouden (kunnen) hebben tegen de betreffende plannen, staat in dat soort gevallen wél aan een keuze voor een dergelijke locatie in de weg. Het bevreemdt ons dat dit gegeven in onderhavig geval echter geen enkele rol lijkt te hebben gespeeld. Dit terwijl de breed gedeelde bezwaren tegen de huisvesting van arbeidsmigranten op de huidige locatie meer dan voldoende bij u bekend waren en slechts met een "omkoopsom" door de initiatiefnemer afgekocht konden worden.

Met het feit dat er nu sprake is van een gewijzigde vergunning kan slechts geconcludeerd worden dat de beweerde "urgentie" afwezig blijkt te zijn (geweest). Dat blijkt temeer nu Kafra op meerdere plekken in de regio waar ze huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd heeft, de huisvestingslocaties niet "vol" krijgt met arbeidsmigranten en daarom deze beschikbaar stelt ten behoeve van ontheemden dan wel asielzoekers. In ieder geval mag nu geconstateerd worden dat in het kader van de oorspronkelijke vergunningverlening onvoldoende is onderzocht of er wellicht niet alternatieve geschiktere locaties voorhanden waren. Dat is te meer van belang nu blijkt dat 't landschapsplan, waarover hieronder meer, onder druk komt te staan.

Landschapsplan

De gewijzigde vergunning is vergeven op een gebied dat volgens het landschapsplan van Greenport (*verbindings zone V2 Greenportlane pagina 110-111*) toebehoort aan een natuurzone in het Landschapsplan Klavertje 4, die reeds gerealiseerd had moeten zijn. Hierdoor is de passage voor wilde dieren nu beperkt tot de bocht in de Venrayseweg bij Californië waardoor er een probleem is gecreëerd is m.b.t. verkeersveiligheid. En ook is de afstand met betrekking tot de huidige natuurzone achter het perceel Venrayseweg 111 onvoldoende voor wilde dieren om ongestoord te kunnen passeren. Terwijl op blz. 110 van het Landschapsplan (zie ook bijlage) duidelijk staat omschreven dat de kassen van WPG gesloopt (geamoveerd) moeten worden voor die wilddoorgang.

De grote kas is geheel geamoveerd en maakt plaats voor een mozaïeklandschap van bos en open vegetaties. Het zuidelijke deel van dit gebied krijgt het primaat ecologische verbinding, de resterende gronden bieden een plek voor enkele landgoedwoningen. De kas ten zuiden van de Heierhoevenweg wordt geheel omgeven door opgaand groen. Het verhoogde weglichaam van de GPL wordt eveneens beplant met inheems bos. Hierdoor ontstaat aan de zuidzijde een stevige groene buffer ten dienste van een ecologische doorgang richting de ecoducten.

Voor de zone V2 was **13.5 Miljoen euro** gereserveerd. WPG is duidelijk in het landschapsplan ingetekend. Volgens Dennis Houben, verantwoordelijk voor groeninvulling van Greenport, daarnaar gevraagd vroeg de eigenaar van deze gronden te veel geld. Toen hebben ze afgezien van de koop. Maar dat bleek niet correct, want de Ceo van Kafra, Frank van Gool, kon het later wel kopen. Had de gemeente Venlo geen WVG op deze grond gezet? Net als bij alle bewoners en bedrijven in het plangebied van Klavertje 4! Tevens was er de mogelijkheid voor de gemeente Venlo om tot onteigening over te gaan, om vervolgens over te gaan tot realisering van het Landschapsplan.



Somsinformatie

MEEN

Kadastrale aansluiting	Venlo X 2175
Locaties	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de locaties
Kadastrale grootte	47.200 m ²
Greis en grootte	Vestigingsland
Cadastreelnummer	205298 - 300988
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopprijs	€ 3.751.000
Overstaan uit	Venlo X 2175

EKENINGEN

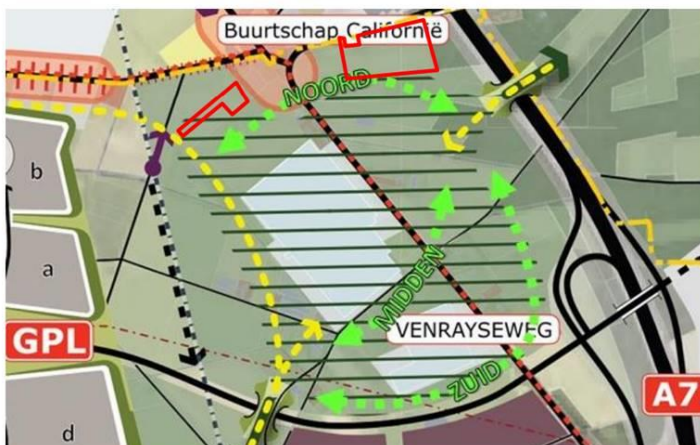
Elektronische beperking: Er zijn geen beperkingen bekend

ITEN

1. Eigendom (recht van)	
Afschrijving uit stuk	1104 8739794
Overdracht (begintijd en/of beperkt recht)	Ingeschreven op 13-10-2023 om 10:53
Naam gerechtigde	KAFRA VASTGOED B.V.
Adres	Kruisveld 53 D 5803 AP VENRAY
Statutaire zetel	VENRAY
KvK-nummer	7216776 (Btw: Handelsregister)

Brede Verbindingszone Greenportlane (V2)	
Oppervlakte deelgebied	110 ha.
Te verwerven gronden	68 ha.
Te realiseren natuur en landschap conform landschapsplan	68 ha.
Bestaande EHS (bos en natuur incl. Gronden nieuwe natuur van BBL en SBB)	6 ha.
Te realiseren P1 Nieuwe natuur	0 ha.
Bestaande bos en natuur buiten de EHS	2 ha.
Percentage natuur/landschap	70 %
Stichtingskosten	13,5 mln.

In het stuk ruimtelijke onderbouwing Realisatie V2-C005 (dd 6 juli 2020) 10412 Ruimtelijke onderbouwing laat Greenport Venlo in figuur 2 ook zien hoe drie verbindingzones eruit moeten zien. Tevens staat in dit stuk op blz. 12: “voor het opheffen van de barrièrewerking van RW73 wordt een ecoduct gepland. Met de bouw van deze ecoducten (over Greenportlane en A73 gaan grote financiële inspanningen gepaard. Om deze financiële inspanningen ook ecologisch te laten renderen is het cruciaal de verbinding tussen beide ecoducten goed in te richten”. Zie het rapport “Ruimtelijke Onderbouwing”:
http://ruimtelijkeplannen.venlo.nl/RO_Online/2008/NL.IMRO.0983.OV202005GRNPRTLN-VA01/t_NL.IMRO.0983.OV202005GRNPRTLN-VA01.pdf. Nergens staat hierin te lezen dat de doorgang “midden” (zie hierna) niet ontwikkeld gaat worden.



Figuur 2: Uitsnede uit de Structuurvisie Klavertje 4-gebied met daarop de 3 verbindingzones.

Meer in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de handelwijze van de gemeente Venlo – als aandeelhouder van ontwikkelmaatschappij Greenport BV – als hiervoor beschreven, aansluit bij de handelwijze van Greenport BV in het algemeen. Het is onacceptabel dat de gemeentes en provincie als aandeelhouders doorgaan met andere plannen dan vastgelegd in het landschapsplan, zoals kavels uitgeven voor industrie, distributie en daarmee samenhangende huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

In verband met de “tijdelijkheid” van de al verleende eerste vergunning en de huidige wijzigingen in voorliggende vergunning is de vraag relevant in hoeverre de vergunninghouder verplicht wordt de situatie in de oorspronkelijke toestand dan wel de in het landschapsplan gewenste toestand (terug) te brengen.

In strijd met bestemmingsplan

Niet alleen het gebruik van de (woon-)voorzieningen door arbeidsmigranten, maar tevens *bewoning an sich* in in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied’. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van de woonunits en de bijbehorende voorzieningen. Kijkende naar het bestemmingsplan zullen dan ook zonder meer alle woonunits en bijbehorende voorzieningen moeten worden verwijderd ná 17 mei 2032. Ten overvloede wensen wij dan ook op te merken dat het enkele staken van het gebruik van de (woon-)voorzieningen door arbeidsmigranten onvoldoende is. Wat ons hierbij echter zorgen baart is het feit dat het terrein conform de voorwaarde te zijner tijd in overeenstemming zal moeten worden gebracht met de *alsdan* geldende bestemmingen etc.

Dit maakt dat de tijdelijkheid van deze omgevingsvergunning in de praktijk erg relatief kan – en naar alle waarschijnlijkheid zal – blijken te zijn. Laatstgenoemde waarschijnlijkheid vloeit concreet voort uit de uitspraken die hierover zijn gedaan tijdens de voorfase. Reeds tijdens de informatieavond van 5 maart 2020 werd namelijk het volgende aangegeven door Kafra Housing (hierna: initiatiefnemer): *‘Klopt het dat de vergunning voor 10 jaar is? Klopt, het gaat om een omgevingsvergunning van 10 jaar die eenmalig verlengd kan worden met 5 jaar.’* Tevens heeft initiatiefnemer meermaals aangegeven dat vanuit bedrijfs-economisch oogpunt, zal moeten worden uitgegaan van een termijn van ten minste 15 jaar.

Gezien de voorgeschiedenis lijkt het nagenoeg onmogelijk dat de gemeente Venlo niet op de hoogte is geweest van dit voornemen. Wij vragen dan ook ten zeerste af waar initiatiefnemer het idee kan hebben verkregen dat een nadere verlenging van 5 jaar überhaupt mogelijk is? Het moge namelijk duidelijk zijn dat de tijdelijkheid van artikel 4, elfde lid van bijlage II Bor beperkt is tot een periode van maximaal 10 jaar. Voor een verlenging is met het oog op deze grondslag geen enkele ruimte. In hoeverre heeft u dit meegewogen bij de verlening van de gewijzigde “tijdelijke” omgevingsvergunning? Met het oog op de voornemens van initiatiefnemer – en met het oog op de eerder geciteerde voorwaarde – kan in dit geval niet met recht worden gesproken van een gewijzigde tijdelijke omgevingsvergunning in de zin van artikel 4, elfde lid van bijlage II Bor. Door u is dan ook ten onrechte gebruik gemaakt van de reguliere procedure, daar waar de uitgebreide procedure in dit geval de enige overgebleven optie was. Hierdoor is een inspraakmogelijkheid vervallen voor de vele tegenstanders uit de omgeving om zich uit te spreken tegen het onderhavige plan. Wat ons betreft dient de verleende gewijzigde vergunning niet verleend te worden, maar indien u dat afwijst dient in ieder geval bepaald te worden dat het onderhavige terrein na tien jaar weer terugvloeit in de beloofde natuurzone areaal. Alsdan willen wij dat ook graag zo gerealiseerd zien in de vergunningvoorwaarden. We zijn van mening dat de gewijzigde Omgevingsvergunning niet accordeert met het omgevingsonderzoek naar de beschikbaarheid van dit grondstuk. Pagina 19 in *Document P01947_RO_Venrayseweg_111_20210715_pdf-1* (zie bijlage) is duidelijk over de termijn en de oplevering van het grondstuk nadat deze termijn verstreken is.

Conclusie

Samenvattend zijn wij van mening dat de vergunning niet voldoet en daarom niet verstrekt mag worden en dat u daarom het bestreden besluit dient te herroepen.

In afwachting van uw spoedige reactie,

met vriendelijke groeten,

Vereniging Behoud de Parel

A. Vollenberg, Voorzitter

M. Spreeuwenberg, Secretaris

Werkgroep Huisvesting Arbeidsmigranten

P. Geurts, Voorzitter

Bijlagen:

1. Landschapsplan venlo



Landschapsplan
Greenport Venlo (1).

2. Ruimtelijke onderbouwing 'Huisvesting arbeidsmigranten, Venrayseweg 111 te Venlo



P01947_RO_Venrays
eweg_111_20210715