

Raadsvoorstel

Onderwerp: Toevoegen short stay locaties in Spoorwegdriehoek havengebied



Datum collegevergadering	2 september 2025	Ambtenaar	J.J. Ravestijn
Zaaknummer	2017272	Telefoon	+31255567250
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	jravestijn@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Maximaal vijf extra locaties voor short stay faciliteiten toe te staan, zoals omschreven in de Beleidsregel short stay Velsen 2017, in de Spoorwegdriehoek IJmuiden.
2. Het aantal straten in het gebied Spoorwegdriehoek dat hiervoor in aanmerking komt te verruimen naar de gehele Spoorwegdriehoek.

Samenvatting

In de Spoorwegdriehoek in IJmuiden, gelegen tussen Havengebied IJmuiden en Oud-IJmuiden, willen we maximaal vijf extra short stay locaties toestaan. Hiermee faciliteren we de groei van de offshore windsector en ondersteunen we de realisatie van voldoende tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast voorkomen we dat reguliere woningen in woonwijken worden opgekocht voor tijdelijk verblijf. We beschermen daarmee de woningvoorraad voor regulier woningzoekenden en voorkomen dat de leefbaarheid in woonkernen onder druk komt te staan door tijdelijke bewoning. Controles op illegale bewoning zetten we desondanks voort. We stellen de gemeenteraad voor om de huisvesting van arbeidsmigranten te concentreren in de Spoorwegdriehoek IJmuiden, een overgangsgebied dat geschikt is voor short stay.

Inleiding

In de Visie op Velsen 2050 – Duurzaam Verbonden is de ambitie vastgelegd om Velsen te positioneren als hoofdstad van de offshore wind. De komende decennia groeit de vraag naar windenergie fors: van 4,5 GW in 2023 naar 71 GW in 2050. De havens van IJmuiden, waaronder de nieuwe Energiehaven IJmond, spelen een sleutelrol in deze ontwikkeling.

GEMEENTE VELSEN

Voor de bouw en het onderhoud van windparken op zee zijn veel tijdelijke arbeidskrachten nodig. Zij worden doorgaans ingehuurd uit andere landen en verblijven enkele weken tot maanden in Velsen. Het aantal short stay voorzieningen is echter onvoldoende om deze werknemers op te vangen. Bedrijven wijken daarom steeds vaker uit naar reguliere woningen in woonwijken, wat de druk op de woningmarkt vergroot en leidt tot leefbaarheidsproblemen.

Behalve de energiesector, zijn ook andere sectoren steeds vaker afhankelijk van tijdelijke werknemers. Het ontbreken van passende woonvormen voor deze werknemers zet de aantrekkelijkheid van de werkgevers steeds verder onder druk.

De vroegere wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Havengebied (reeds opgegaan in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Velsen) voorziet in maximaal 5 locaties voor tijdelijk verblijf. Vier vergunningen zijn inmiddels verleend en gerealiseerd of in aanbouw. Een vijfde locatie is wel toegewezen, maar hiervoor is nog geen bouwvergunning ingediend. Nieuwe aanvragen moeten nu worden afgewezen.

Uit zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek blijkt dat er behoefte is aan meer plekken voor tijdelijk verblijf, specifiek aan short stay. Om dit probleem structureel te adresseren, is uitbreiding noodzakelijk. We stellen daarom voor om vijf locaties voor short stay (zoals omschreven in de Beleidsregel short stay Velsen 2017) toe te voegen in de Spoorwegdriehoek IJmuiden. Op basis van deze maximaal vijf extra locaties verwachten we de komende jaren te kunnen voorzien in de behoefte van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Na vijf jaar evalueren we of de extra ruimte benut is en er behoefte is aan meer ruimte voor deze vorm van tijdelijk verblijf.

Hiermee wordt ook voorkomen dat reguliere woningen te midden van woonwijken opgekocht worden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit leidt in bepaalde gevallen tot overlast voor omwonenden. Ook veiligheidsaspecten, zoals regels ten aanzien van brandveiligheid en vluchtroutes, worden soms niet nageleefd. We zetten de maandelijkse controle op illegale bewoning voort zoals we dat nu doen.

Beoogd doel en effect van het besluit

Economisch: Voldoende huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten maakt het mogelijk dat bedrijven in de offshore windsector hun projecten kunnen uitvoeren en versterkt de economische positie van de havens.

Woningmarkt: Door short stay buiten woonwijken te realiseren wordt voorkomen dat reguliere woningen worden opgekocht en tijdelijk worden gebruikt, waardoor druk op de woningvoorraad wordt verminderd.

Leefbaarheid: Huisvesting in de Spoorwegdriehoek voorkomt overlast in woonwijken die ontstaat door tijdelijke bewoning in de reguliere woningvoorraad en houdt de balans tussen wonen, werken en voorzieningen in stand.

Ruimtelijk: De Spoorwegdriehoek is een overgangsgebied dat geschikt is voor short stay, vanwege de ligging tussen de woonkern Oud-IJmuiden en havengebonden bedrijvigheid. De spoorwegdriehoek wordt op dit moment al gebruikt voor short stay, dus nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij het huidige gebruik.



Argumenten

1. Groeiend tekort aan short stay voorzieningen

Onderzoek in Velsen (2023) laat zien dat de groep arbeidsmigranten jaarlijks met circa 5% groeit. Uit onderzoek dat nu uitgevoerd wordt (verwacht november 2025), wordt bevestigd dat de vraag naar short stay voorzieningen verder zal toenemen.

2. Vermijden van druk op de woningmarkt

Wanneer bedrijven geen gebruik kunnen maken van short stay voorzieningen, kopen zij reguliere woningen op in de woonwijken. Dit vergroot de druk op de toch al gespannen woningmarkt. We zien dat meerdere bedrijven zo'n constructie nu gebruiken. Zij geven zelf ook aan geen andere mogelijkheden te zien voor het huisvesten van tijdelijk personeel.

3. Behoud van leefbaarheid in woonkernen

Bewoning door tijdelijke werknemers in reguliere wijken leidt tot hogere druk op voorzieningen en kan leefbaarheidsproblemen veroorzaken, zoals geluidsoverlast en gebrek aan binding met de buurt. Ook ontstaat er vaak overlast als gevolg van het halen en brengen van deze tijdelijke werknemers met busjes ('s ochtends vroeg en 's avonds laat) en zijn er soms problemen met afval, fietsenstallingen en parkeerplaatsen.

4. Ruimtelijk-functionele inpassing

De Spoorwegdriehoek is het meest geschikt voor uitbreiding. Dit gebied vervult een bufferfunctie tussen wonen en werken en kan ruimte bieden voor tijdelijke huisvesting zonder dat dit leidt tot grote ruimtelijke spanningen. Daarnaast wordt dit gebied al gebruikt voor short stay.

5. Steun van stakeholders

Zeehaven IJmuiden heeft de gemeente actief benaderd met verzoeken vanuit bedrijven die voor hun eigen medewerkers short stay willen realiseren.

Alternatieven

Niets doen: dit leidt tot meer gebruik van de reguliere woningmarkt en daarmee tot grotere druk en leefbaarheidsproblemen. Dit alternatief is niet wenselijk. Als ook de lokale woningmarkt niet benut kan worden, ontstaat het risico dat tijdelijke werknemers hier niet aan de slag kunnen.

Uitbreiden buiten de Spoorwegdriehoek: vergroot de kans op leefbaarheidsproblemen, omdat deze gebieden dicht bij woonwijken liggen.

Regiobrede oplossing afwachten: Velsen huisvest ook tijdelijke werknemers uit andere gemeenten en vice versa. Andere gemeenten werken daarom ook aan uitbreiding van short stay locaties. Omdat we ook een sterke lokale vraag hebben, is afhankelijk zijn van het regionale aanbod niet wenselijk. We hebben daar als gemeente namelijk minder sturingsmogelijkheden op.

Risico's



GEMEENTE VELSEN

Financieel: geen directe financiële lasten voor de gemeente, investeringen liggen bij initiatiefnemers. Wel kan ambtelijke capaciteit extra worden belast.

Juridisch: BOPA-procedures kunnen worden aangevochten. Risico's worden beperkt door zorgvuldige onderbouwing (ETFAL) en integratie in het Omgevingsplan.

Imago: onvoldoende kwaliteit van short stay voorzieningen kan leiden tot negatieve beeldvorming. Dit wordt beheerst door duidelijke kwaliteitseisen en toezicht.

Regionaal beleid: mogelijk strengere of ruimere regels in buurgemeenten kunnen het aantal aanvragen beïnvloeden. Afstemming in regionaal overleg (Pfo Volkshuisvesting ZK/IJ) is daarom van belang.

Veiligheid: Aanvragen voor nieuwe shortstay locaties worden ter advies voorgelegd aan de hulpdiensten, o.a. ten aanzien van brandveiligheid en calamiteitenroutes. Daarnaast is de Spoorwegdriehoek gelegen in het risicogebied zoals bedoeld in het Bibob-beleid van de gemeente Velsen. Dit betekent dat voor nieuwe aanvragen geldt dat een Bibob-onderzoek zal worden uitgevoerd.



Programma

Wonen en leven in Velsen

Kader

Omgevingswet (inwerkingtreding 1 januari 2024)
Visie op Velsen 2050, Duurzaam Verbonden
Beleidsregel Short Stay tijdelijke werknemers Velsen 2017

Participatie en inspraak

In dit stadium is gekozen om participatie te beperken tot de directe stakeholders (Zeehaven IJmuiden en betrokken bedrijven). Voor concrete aanvragen via BOPA-procedures worden omwonenden en belanghebbenden conform wettelijke vereisten betrokken. De raad wordt betrokken bij de beleidsmatige uitwerking en via de bespreking van de regionale notitie. Zeehaven IJmuiden en de BIZ Havengebied IJmuiden worden ook direct geïnformeerd over de nieuwe mogelijkheden in de Spoorwegdriehoek.

Financiële consequenties

Financieel: Geen directe kosten voor de gemeente. De realisatie wordt gedragen door private initiatiefnemers. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning moeten initiatiefnemers leges betalen.

Personeel: Ambtelijke inzet is nodig voor toetsing en begeleiding van BOPA-procedures. Dit kan binnen de huidige formatie worden uitgevoerd, maar zal mogelijk prioritering vragen.

GEMEENTE VELSEN

Uitvoering van besluit

Maandelijks controle op illegale bewoning zetten we voort.
Ambtelijke uitwerking uitbreiding short stay capaciteit (Q3–Q4 2025). Onder andere door het opstellen randvoorwaarden en toetsingskader (ETFAL).

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Raadsvoorstel Uitbreiding aantal short stay locaties in Spoorwegdriehoek IJmuiden
Raadsbesluit Toevoegen short stay locaties in Spoorwegdriehoek IJmuiden
Kaart: Afbakening Spoorwegdriehoek IJmuiden



Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

D. Veurink

De burgemeester,

F.C. Dales