

Wat: Locatieontwikkeling Terborgseweg 138
Waarvoor: Huisvesting asielzoekers en Arbeidsmigranten
Onderwerp: **Samenvatting van de gespreksronde met direct belanghebbenden**
Voor: Opdrachtgevers en direct belanghebbenden
Van: Bureau voor Omgevingsmanagement
Datum: 7 april 2025

1 Inleiding

Omgevingsmanagement gaat over het maken van verbinding met betrokkenen bij het project. In dit geval het plan om het kantoorgebouw aan de Terborgseweg 138 in Doetinchem te verbouwen in appartementen. Het is de bedoeling dat deze appartementen in eerste instantie beschikbaar komen voor 100 asielzoekers en AMV-ers en daarna permanent betrokken worden door arbeidsmigranten.

Op de bijeenkomsten van 2 en 3 september blijkt er met name weerstand te zijn ten aanzien van de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemers (Hermit Properties B.V., Flex Family, het COA en de gemeente) hebben daarop besloten een pas op de plaats te maken om te kijken op welke manier aan de zorgen en bezwaren tegemoetgekomen kan worden.

Met deze opdracht is door Bureau voor Omgevingsmanagement, gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden, zijnde twee vertegenwoordigers namens de omwonenden, de ontwikkelaars van het plan, vertegenwoordigers van het COA, betrokken ambtenaren en de wethouder, de eigenaar van de kinderopvang, de eigenaresse van het kantoorgebouw naast het pand en de gebruikers van dit kantoorpand.

De eerste conclusie is dat de partijen verschillend in de wedstrijd zitten. Sommige zijn fel tegen, sommige staan er genuanceerder in of geven aan geen bezwaren te hebben. Er is in het algemeen sprake van gezonde argwaan. Je weet wat je hebt, niet wat je krijgt, en onbekend maakt onbemind, zijn gezegden die bij dit gevoel passen. Men wil wel weten hoe bepaalde zaken rond de inrichting, het gebouw en het beheer geregeld worden. Uit de gesprekken zijn verschillende aangrijpingspunten te destilleren waarmee het plan meer acceptabel kan worden voor de direct betrokkenen. In deze notitie worden deze aangrijpingspunten of mogelijke “openingen” benoemd.

2 Welke openingen zijn er benoemd?

2.1 Mogelijke aanpassingen in het proces

Oorspronkelijk is het idee om één vergunningaanvraag in te dienen voor zowel de huisvesting van asielzoekers als de huisvesting van arbeidsmigranten. Door omwonenden wordt dit gezien als een ongewenste “package deal.” Welke mogelijke aanpassingen zijn benoemd ten opzichte van het oorspronkelijke plan?

- 1 Na een periode van 3 jaar noodopvang voor maximaal 100 asielzoekers volgt een periode van 3 jaar waarbij de appartementen worden gebruikt voor de huisvesting van maximaal 125 arbeidsmigranten.
- 2 Na 6 jaar vindt er een eindevaluatie plaats, waarbij ook belanghebbenden worden betrokken.
- 3 Afhankelijk van de uitkomst van de eindevaluatie wordt de huisvesting van arbeidsmigranten gecontinueerd, tenzij gezamenlijk wordt besloten om de appartementen aan te bieden voor andere doelgroepen.
- 4 Voorstel van de initiatiefnemers is om al vanaf het begin van de huisvesting van asielzoekers meerdere malen per jaar afstemming met de omgeving te hebben over hoe het gaat. Dat kan in het begin vaker nodig zijn dan later in de tijd, maar voorstel is te beginnen met een overlegcyclus van 1x per 3 maanden.
- 5 Het voorstel van initiatiefnemers en gemeente is om in gezamenlijk overleg met belanghebbenden vast te stellen waarop exact wordt getoetst en welke criteria daarvoor gelden.
- 6 De gemeenteraad heeft de wens uitgesproken dat de vergunningaanvraag voor asielzoekers en arbeidsmigranten wordt gesplitst. De eerste aanvraag gaat bestaan uit een aanvraag voor (regulier) wonen in appartementen, waarbij er de eerste 3 jaar tijdelijk opvang van asielzoekers wordt gerealiseerd. Op enig moment na deze eerste vergunning gaat een tweede aanvraag ingediend worden om de locatie voor een periode van 3 jaar in te zetten voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, afgesloten na een periode van 3 jaar met een evaluatie.

De weerstand tegen de tijdelijke noodopvang voor asielzoekers is relatief klein. Er is meer weerstand tegen de huisvesting van arbeidsmigranten in de periode daarna. Die richt zich met name ook op het permanente karakter ervan. Welke mogelijke aanpassingen zijn er benoemd voor het proces?

- 1 Partijen zijn bereid om de permanente huisvesting van arbeidsmigranten los te laten en deze periode te beperken tot 3 jaar. Voorstel is om na die periode met de omgeving te evalueren of huisvesting van arbeidsmigranten kan worden gecontinueerd of dat er wordt omgeschakeld naar reguliere huisvesting in de appartementen.

2.2 Mogelijke aanpassingen rondom de doelgroepen

Er is weerstand tegen de (tijdelijke) komst van arbeidsmigranten. Deels is dit verklaarbaar door de onbekendheid met deze doelgroepen en zorgen over mogelijke overlast. Je weet niet wat je krijgt, wel wat je hebt. Mensen zien echter ook wel dat het kantoorpand haar functie heeft verloren en dat er dus iets mee moet gebeuren. Waarom worden lokale groepen niet geholpen door dit pand hiervoor in te zetten? Welke mogelijke aanpassingen zijn hiervoor benoemd?

- 1 Zie bovenstaand voorstel om na 3 + 3 jaar de appartementen beschikbaar te stellen voor de reguliere markt indien daartoe na de evaluatie wordt beslist.
- 2 Bij verhuur via het COA voor wat betreft AMV-ers en asielzoekers, alsmede bij de verhuur aan arbeidsmigranten is het beheer en toezicht 24/7 geregeld (zie 2.4 beheer). Bij inzet voor de lokale markt vervalt deze beheerfunctie.

2.3 Mogelijke aanpassingen aan het plan, het ontwerp en de inrichting

Oorspronkelijk was het idee om kamergewijze verhuur toe te passen in een logiesachtige functie. Dat plan is rigoureus aangepast. Welke mogelijke aanpassingen zijn benoemd?

Zie ook de plattegronden van respectievelijk het ontwerp voor het COA en de het ontwerp met woonappartementen in de bijlagen bij deze notitie, alsmede het ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte.

- 1 De oorspronkelijke woningplattegronden met kamers zijn veranderd in zelfstandige appartementen voor 1 of 2 personen. De appartementen variëren in omvang van 26 tot 45 m² en hebben 1 of 2 slaapkamers. De appartementen voldoen aan de kwaliteitseisen van de (lokale) markt, zodat ze ook voor de reguliere (lokale) verhuur of verkoop geschikt zijn.
- 2 Bij de start als noodopvang voor het COA is er rekening gehouden met meerdere kantoren op de begane grond, recreatieruimtes, een gemeenschappelijke keuken en enkele inpandige bergruimtes.
- 3 Er zijn op deze manier zowel binnen als buiten voldoende mogelijkheden voor ontmoetingsruimtes.
- 4 Ten tijde van de opvang van asielzoekers zijn er keukenunits in de appartementen voor reguliere asielzoekers aanwezig. De AMV-ers hebben geen eigen keukenunit, maar maken gebruik van een gemeenschappelijke keuken op de begane grond of brengservice.
- 5 Op de begane grond komen kantoren, een receptie en andere voorzieningen voor personeel van het COA.
- 6 Bij de overgang naar huisvesting voor arbeidsmigranten is een interne verbouwing noodzakelijk. Alle appartementen krijgen dan een eigen keukenunit en de gemeenschappelijke keuken wordt verbouwd tot extra

- appartementen. Ook wordt een deel van de algemene ruimtes nu verbouwd tot extra appartementen.
- 7 Een ander deel van de algemene ruimtes blijft behouden en wordt nu gebruikt als gemeenschappelijke huiskamer/ontmoetingsruimte.
 - 8 Ook in deze situatie is er voldoende gelegenheid voor ontmoeting binnen en buiten.
 - 9 Indien na de eindevaluatie de conclusie is dat de appartementen beschikbaar moeten komen voor reguliere (lokale) markt, zijn de algemene ruimtes eenvoudig om te bouwen naar nog enkele extra appartementen voor reguliere verhuur of koop.

2.4 Mogelijke aanpassingen rond het beheer

Verschillende belanghebbenden maken zich zorgen over de veiligheid en mogelijke overlast. Waar kan men terecht als er iets is? Welke mogelijke aanpassingen zijn benoemd rondom het beheer?

- 1 Zowel ten tijde van de asielopvang als bewoning door arbeidsmigranten is er gegarandeerd 24/7 toezicht en beheer aanwezig in het gebouw. Er zijn meerdere medewerkers aanwezig.
- 2 Daarnaast is er altijd 1 persoon bereikbaar voor vragen of klachten. Dat kan via bellen of appen op een 06-nummer, mail of persoonlijk/fysiek. Deze persoon onderneemt direct actie indien nodig.
- 3 Er zijn huisregels waar iedereen zich aan moet houden. Daar wordt op toegezien.
- 4 Bij klachten over bepaalde personen worden zij hierop aangesproken en indien noodzakelijk wordt hierop gehandeld.

2.5 Mogelijke aanpassingen rond de inrichting van de omgeving

Er zijn vragen gesteld over de geschiktheid van de omgeving van het pand. Ook is meermaals aangegeven dat de in- en uitgang naar de Terborgseweg niet veilig is. Daar fietsen veel scholieren en is een behoorlijke scherpe afrit te nemen. En wat kun je doen met de inrichting en afscheidingen naar burens toe? Welke mogelijke aanpassingen zijn er benoemd?

- 1 Er zijn verschillende ideeën geopperd:
 - a. Parkeren aan de voorkant van het kantoorpand 138 is alleen voor personeel; bewoners parkeren straks achter het gebouw en rijden daar vanuit de Gezellenlaan in. Er zullen weinig mensen met een eigen auto zijn. Voor de fietsen is een fietsenberging van ruim 60m² meegenomen in het plan.
 - b. Er zouden duidelijk plekken rond het gebouw moeten komen waar mensen kunnen zitten en verblijven, zodat je ook ziet waar dat niet de bedoeling is.

- c. Het ontwerp voor de inrichting van de omgeving is zodanig vormgegeven dat het duidelijk is waar wel en niet gebruik kan worden gemaakt van de ruimte.
 - d. Het ontwerp voor de inrichting houdt rekening met het ontnemen van direct zicht op bewoners en zorgt andersom ook voor privacy.
 - e. Het ontwerp van de appartementen is zodanig gemaakt dat er geen balkons nodig zijn voor de appartementen. Dit voorkomt dat deze eventueel gebruikt worden voor opslag van vuilnis of andere uitingen en houdt het aanzicht netjes.
- 2 De in- en uitrit naar het pand zou niet meer via de Terborgseweg moeten gaan. De uitgang naar de Gezellenlaan is veel rustiger, overzichtelijker en veiliger.
- a. Door de uitrit naar de Terborgseweg dicht te maken, en zoveel mogelijk groen inrichten, hebben de bewoners tegenover het pand geen direct zicht meer op de bewoners van het pand en is er geen verkeer meer via deze kant.
 - b. Een andere optie is deze in- en uitrit aan de Terborgseweg nog wel toegankelijk te houden, maar alleen voor personeel van het kantoorpand en personeel van het COA of, na 3 jaar, personeel werkzaam voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor worden enkele fysieke scheidingen aangebracht zodat een ander gebruik ook niet mogelijk is.

2.6 Bijlagen bij deze notitie:

1. Doetinchem indelingsplattegrond appartementen COA A0
2. Doetinchem indelingsplattegrond appartementen A0
3. Ontwerp Locatie Terborgseweg