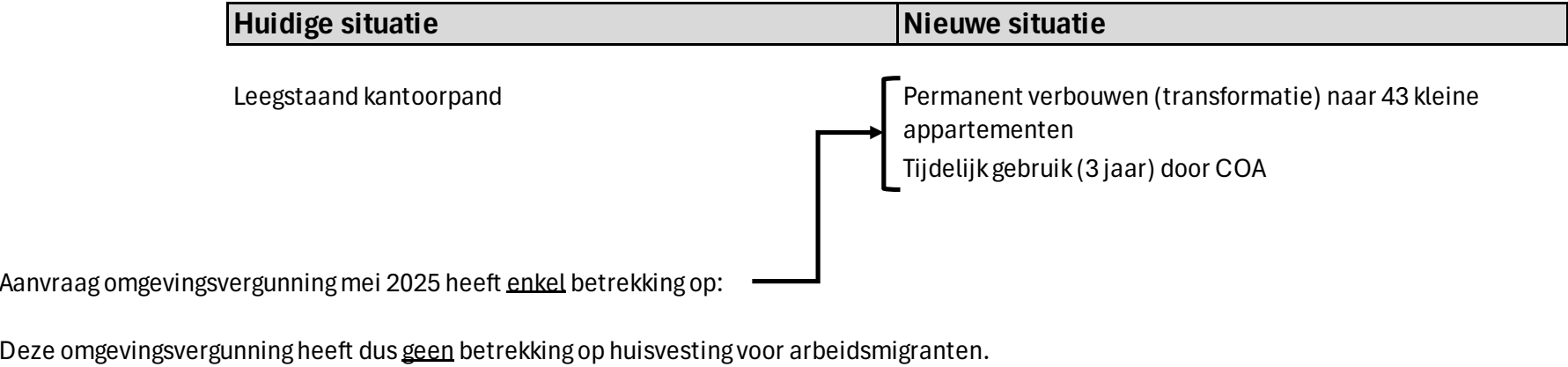


Transformatie Terborgseweg 138 te Doetinchem

Inhoudelijke toelichting aanpassingen als gevolg van participatieproces

Datum: 09-05-2025
Opgesteld door: Initiatiefnemers

Kort samengevat



Vergelijk plan september 2024 en mei 2025

Onderwerp	Planvorming september 2024	Planvorming mei 2025
Appartementen	N.v.t.	<u>Permanent</u> verbouwen (transformatie) naar 43 kleine appartementen
COA	<u>Tijdelijk</u> gebruik (3 jaar) door COA	<u>Tijdelijk</u> gebruik (3 jaar) door COA
Arbeidsmigranten	<u>Permanent</u> gebruik voor huisvesting arbeidsmigranten	Een eventuele aanvraag voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten maakt nu geen deel uit van de aanvraag. Op verzoek van de buurt en de raad is dit losgekoppeld.
Ontsluiting	Ontsluiting via Gezellenlaan en Terborgseweg	Uitrit zijde Terborgseweg wordt dichtgezet voor auto's (alleen langzaam verkeer; fietsers en voetgangers). Zijde Gezellenlaan is ongewijzigd.
Inrichting	Summier plan voor inrichting omgeving	Verder uitgewerkt (groen)plan voor de inrichting van de omgeving. Groene hoge aanplant, hierdoor geen direct zicht meer op de buitenruimte vanuit de Terborgseweg. Tevens aandacht voor biodiversiteit.
Vergunning	Gecombineerde vergunningaanvraag voor COA (tijdelijk) en huisvesting arbeidsmigranten (permanent)	Aanvraag omgevingsvergunning: - Permanent 43 kleine appartementen Mei 2025 - Tijdelijk gebruik (3 jaar) door COA
		Een separate aanvraag voor de <u>tijdelijke</u> omgevingsvergunning voor de huisvesting van N.t.b. arbeidsmigranten volgt eventueel op een later tijdstip.

Zorgen direct omwonenden

Zorg / standpunt direct omwonenden

Algemeen samenvattend:
Het pand Terborgseweg 138 is in de ogen van de direct omwonenden (en experts die geconsulteerd zijn) niet geschikt voor de huisvesting van een grote hoeveelheid tijdelijke bewoners.

Reactie initiatiefnemers

Er is een "Motivering voor de fysieke leefomgeving Doetinchem, Terborgseweg 138" opgesteld. Het betreft de verantwoording van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt (permanent verbouwen van het pand naar 43 appartementen én de tijdelijke verbouwing ten behoeve van de huisvesting van asielzoekers). In de onderbouwing is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Onder andere is ingegaan op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid en diverse planologische aspecten (zoals geluid, stikstof, parkeren, omgevingsveiligheid, natuur en duurzaamheid). Hiervoor zijn tevens diverse benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Inhoudelijke punten direct omwonenden

In onderstaand overzicht zijn de inhoudelijke zorgen / standpunten van de direct omwonenden zo goed mogelijk op een rij gezet.

Per onderdeel wordt een toelichting gegeven op hoe hiermee omgegaan wordt in de planvorming.

Zorg / standpunt direct omwonenden

Reactie initiatiefnemers

Gebrek aan buitenruimte

De regels voor buitenruimte staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, de opvolger van het Bouwbesluit 2012, zie ook https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2025-01-01#Hoofdstuk4_Afdeling4.5). Buitenruimte: minimaal minimaal 1 m2 per woning, waarbij die buitenruimte gemeenschappelijk mag zijn (art. 4.175 lid 2 Bbl).
43 appartementen:
Benodigd: 43 x 1,0 = ca. 43 m2
Aanwezig: ca. 225 m2

Tijdens 3 jaar COA:
Benodigd: geen wettelijke eis in het Bbl voor asielzoekers (zie art 4.174 lid 1 Bbl)
Aanwezig: ca. 225 m2 + ca. 275 m2 = 475 m2
(incl. speelveld met matten en 7 pp)

Nabijheid middelbare school

De school heeft aangegeven geen probleem te zien. Daar komt bij dat er voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers sprake is van beheer en toezicht door het COA en dat er geen ruimtelijke conflicten zijn tussen de 43 appartementen en een school.

Drukke wegen

Uitrit zijde Terborgseweg wordt dichtgezet voor auto's. Door het plaatsen van een paal blijft de inrit wel beschikbaar voor hulpdiensten bij calamiteiten in overleg met de veiligheidsregio, maar is deze verder alleen geschikt voor fietsers en voetgangers.
Zijde Gezellenlaan is ongewijzigd.
Daarnaast is in hoofdstuk 6.6 van de motivering bij de aanvraag omgevingsvergunning verantwoord dat de transformatie minder belastend is door minder verkeersgeneratie in vergelijking met het gebruik als kantoorpand. Zeker ten tijde van het gebruik door COA, asielzoekers hebben geen auto.

Directe nabijheid van diverse woningen

De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als gemengd gebied met bedrijven, woningen en maatschappelijke voorzieningen. Het is daarmee ook al een woongebied. Ook aan de overzijde van de Gezellenlaan bestaat het initiatief voor transformatie naar 27 appartementen.
In de Woonvisie van de gemeente is het uitgangspunt dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Dit gebied (waar het kantoorpand is gelegen) is op de kaart opgenomen als kansrijk voor transformatie kantoren naar woningbouw. Zie ook hoofdstuk 5.5.2 van de motivering bij de aanvraag omgevingsvergunning.
Door omwonenden zal met name bedoeld zijn op de huisvesting van asielzoekers. Hierbij geldt de spreidingswet, het feit dat dit kantoorpand is gelegen in een gemengd gebied, dat het pand onder meer de bestemming Gemengd - 5 heeft en de geschiktheid om het pand te verbouwen voor huisvesting. De bestemming Gemengd-5 maakt het gebruik als maatschappelijke voorziening, dienstverlening en kantoor bij recht mogelijk.
Zorgen met betrekking tot risico op overlast, onveiligheid en verloedering, zie volgend punt.

Risico op overlast, onveiligheid en verloedering

Er is alle begrip voor zorgen op dit punt. Zie verderop in deze lijst voor de onderbouwing vanuit het COA met betrekking tot veiligheid en beheersbaarheid (o.a. huisregels en werkafspraken).
Door de transformatie van het leegstaande kantoorpand naar de 43 appartementen wordt juist een kwaliteitsslag gemaakt en wordt verloedering voorkomen.

Grote wens buurt is ontwikkeling met woningen / appartementen

Basis van deze aanvraag omgevingsvergunning is de 43 permanente appartementen. Deze permanente situatie vormt de basis van de aanvraag, het complex wordt door COA tijdelijk gebruikt voor asielzoekers.

Geen draagvlak voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten. Hier zijn meerdere redenen voor	Het gemeentelijk beleid is echter wel om huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken. Zie: https://www.doetinchem.nl/beleidskader-huisvesting-tijdelijke-arbeidsmigranten-in-doetinchem Daar komt bij dat de gemeenten in een regionaal convenant hebben afgesproken zich in te zullen zetten voor het realiseren van 1500 extra verblijfplekken voor arbeidsmigranten, waarbij dit doel gehaald moet zijn op 1 januari 2027. Let op! De huidige aanvraag omgevingsvergunning heeft hier echter geen betrekking op. Initiatiefnemers zullen op een nader te bepalen moment hiervoor separaat een omgevingsvergunning voor moeten aanvragen.
Bouw het kantoorpand Terborgseweg 138 direct om tot een complex met koopappartementen (in het goedkopere segment)	Dit wordt inderdaad gedaan, echter zal het complex de eerste 3 jaar gebruikt worden door het COA
Huisvest op een passende wijze voor maximaal 3 jaar asielzoekers in dit appartementencomplex onder zeer strikte voorwaarden:	
- harde veiligheidsgaranties	We begrijpen de zorgen over de veiligheid en mogelijke overlast. Goed beheer is een voorwaarde om overlast te voorkomen. Voor COA zijn veiligheid en beheersbaarheid belangrijke items. Er zijn standaard huisregels en het standaard document "werkafspraken" wordt in overleg met de gemeente en eventueel omwonenden opgesteld. Deze kan worden aangevuld op lokaal niveau en/of behoefte. Belangrijke punten zijn in ieder geval: - Er is 24/7 een beheerder aanwezig - Er is altijd 1 persoon bereikbaar voor vragen of klachten - Er zijn huisregels waar iedereen zich aan moet houden. Daar wordt op toegezien. - Bij klachten over bepaalde personen worden zij hierop aangesproken en indien noodzakelijk wordt hierop gehandeld.
- daarna met zekerheid perspectief is op een mooie passende oplossing zoals permanente bewoning door starters, alleenstaanden, kleine gezinnen, ziekenhuispersoneel en andere bewoners met een binding met de stad.	Door deze omgevingsvergunning wordt permanent 43 appartementen mogelijk gemaakt voor de reguliere woningmarkt. De appartementen zijn geschikt voor de door de omwonenden genoemde doelgroepen.
- het aantal AMV-ers drastisch beperken (slechts een handvol, normatief passend in de opgave van Gemeente Doetinchem)	Dit betreft een afweging die door het COA wordt gemaakt in overleg met de gemeente. De samenstelling van de groep asielzoekers maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. In haar persbericht van 26 augustus 2024 heeft de gemeente aangegeven dat het gaat om een groep van 100 asielzoekers waarvan 50 AMV-ers. Wij als initiatiefnemers hebben hierin geen rol.