

Te besluiten om:

1. Positief bindend advies te geven op het voorgenomen besluit (bijlage 1) tot verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor het realiseren van 43 appartementen aan de Terborgseweg 138 in Doetinchem.
2. Kennis te nemen van het voornemen om voorafgaand aan het genoemde gebruik onder 1, de locatie voor de duur van maximaal 3 jaar te gebruiken als opvang voor 100 asielzoekers, waarvan maximaal 50 AMV'ers (bijlage 1).

Inleiding

In 2024 is een verzoek ingediend om het (kantoor)gebouw aan de Terborgseweg 138 te verbouwen naar een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten en voorafgaand daaraan te gebruiken als tijdelijke opvang voor asielzoekers. Dit verzoek is besproken in de raadsvergadering van september 2024. U hebt naar aanleiding van de behandeling in de raadsvergadering uw wensen en bedenkingen mee kunnen geven. U hebt de wens meegegeven om een splitsing te maken tussen de functie van tijdelijke opvang asielzoekers en de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Met andere woorden hebt u dus gevraagd om de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten los te koppelen van de aanvraag voor de opvang van asielzoekers. De eigenaar van het gebouw heeft uw wens opgevolgd en in mei 2025 een aanvraag ingediend, waarin alleen de tijdelijke opvang voor asielzoekers is opgenomen. De huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is geen onderdeel van deze aanvraag. De initiatiefnemer wil in het pand 43 kleine appartementen realiseren. Dit maakt onderdeel uit van de ingediende aanvraag.

De transformatie van het kantoorpand naar Wonen is in strijd met het omgevingsplan. In afwijking van het omgevingsplan kan hiervoor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden verleend. De tijdelijke opvang voor asielzoekers is niet in strijd met het omgevingsplan, omdat dit valt onder 'maatschappelijke voorzieningen'.

De plannen voor deze locatie hebben voor dusdanige onrust gezorgd in de buurt, dat er een politiek bestuurlijk gevoelige situatie is ontstaan. In het kader van de Omgevingswet heeft uw raad categorieën vastgesteld waarin de raad bindend advies wenst te geven over een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dit is onder andere bij (bouw)plannen die een politiek bestuurlijk gevoelig karakter hebben.

Vandaar dat de gemeenteraad hierbij om bindend advies wordt gevraagd. Dit advies is bindend voor het college (artikel 16.15b Omgevingswet). Het bindend advies kan alleen betrekking hebben op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, oftewel de transformatie naar Wonen. Dit omdat de tijdelijke opvang van asielzoekers al bij recht is toegestaan op grond van het omgevingsplan.

Mocht uw advies afwijken van het voorgestelde advies, dan moet dit gemotiveerd worden. Deze motivatie moet zijn gebaseerd op de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, lid 2, artikel 8.0b, artikel 8.0e en 12.27a tot en met 12.27c).

Argumenten

1.1. De aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De transformatie van het pand naar 43 appartementen is in strijd met het omgevingsplan. De locatie heeft een bestemming met gemengde doeleinden ('Gemengd -5'), waarbinnen het voorgenomen woongebruik niet is toegelaten. Er kan medewerking verleend worden met een afwijking van het omgevingsplan via een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0 e van het Bkl.

1.2. Het initiatief is niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Volgens de Omgevingswet is een afwijking van de gebruiksregels uit het omgevingsplan alleen mogelijk indien is aangetoond dat er bij het initiatief sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In de ruimtelijke onderbouwing die is toegevoegd aan de aanvraag, is per beleidsveld (onder andere parkeren, milieu, geluid en ecologie) onderbouwd dat er sprake is van ETFAL en daarom medewerking verleend kan worden aan de aanvraag (bijlagen 2, 3 en 4).

1.3. De functie Wonen past binnen de Woonvisie 2023

In de Woonvisie 2023 is het gebied rondom de Terborgseweg aangewezen als een kansrijk gebied voor het transformeren van leegstaande kantoren. Het kantoor heeft meerdere jaren leeg gestaan en er is in die periode geen goede invulling gevonden. De appartementen krijgen een oppervlak variërend van 26 m² tot 44 m². Op basis van de Woonvisie is er behoefte aan dit soort kleine betaalbare appartementen.

1.4. Er wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd ten behoeve van de appartementen

De appartementen hebben geen eigen individuele buitenruimte, zoals een balkon. Daarvoor in de plaats wordt een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners aangelegd (bijlage 4). Deze tuin heeft een totale oppervlakte van 225 m². Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving is bij kleine appartementen onder de 50 m² het verplicht om een gemeenschappelijke buitenruimte te realiseren van 1 m² per appartement. Voor dit plan geldt daarom een minimum van 43 m². Met een buitenruimte van 225 m² wordt ruimschoots voldaan aan de noodzakelijke buitenruimte.

2.1 De tijdelijke opvang van asielzoekers past in het Omgevingsplan

Het plan om tijdelijk asielzoekers op te vangen voor een periode van maximaal 3 jaar is niet in strijd met de huidige bestemming. Dit valt namelijk onder 'maatschappelijke voorzieningen' en is als zodanig passend binnen de geldende bestemming (Gemengd-5) van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', dat onderdeel is van het Omgevingsplan.

Voor dit onderdeel wordt alleen een tijdelijke vergunning verleend voor de technische aanpassingen die nodig zijn aan het pand, oftewel een 'technische bouwactiviteit'. Ook wordt er een vergunning verleend voor de 'omgevingsplanactiviteit (bouwen)' voor het bouwen van een nieuwe vluchtrap aan de kopgevel van het pand. Beide activiteiten zijn mogelijk binnen de regels van het omgevingsplan.

2.2 De locatie is positief beoordeeld door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Het COA heeft de locatie Terborgseweg 138 positief beoordeeld. Dit is een randvoorwaarde voor de plaatsing van de 100 asielzoekers.

2.3 De tijdelijke opvang van 100 asielzoekers is in overeenstemming met de regionale afspraken en het verdeelbesluit van de minister van Asiel & Migratie

In de regio Achterhoek zijn in 2024 afspraken gemaakt over de opvang van asielzoekers. Voor gemeente Doetinchem is de opvang van 100 asielzoekers gedurende drie jaar onderdeel van deze afspraken.

In het verdeelbesluit d.d. 20 december 2024 van de Minister van Asiel en Migratie is voor gemeente Doetinchem de opgave van 100 asielzoekers (50 regulier/50 AMV) vastgelegd als wettelijke taak.

Financiën

De kosten voor het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht op grond van de Legesverordening. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de financiële risico's (bijvoorbeeld rondom nadeelcompensatie en extra ureninzet) voor de gemeente worden afgedekt.

Aan het project zijn zodoende geen financiële risico's voor de gemeente verbonden.

Kanttelingen

2.1 Is het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten nu niet meer aan de orde?

Dit is nu niet aan de orde. De ingediende aanvraag gaat alleen over het transformeren naar Wonen en het tijdelijk gebruiken voor de opvang van asielzoekers.

De initiatiefnemer heeft een andere vergunning nodig om arbeidsmigranten te mogen huisvesten in de toekomst. De initiatiefnemer moet dan eerst een participatieproces met omwonenden doorlopen, voordat hij deze vergunning kan aanvragen.

2.2 Hoe wordt het beheer en de veiligheid georganiseerd tijdens de opvang van de asielzoekers?

Daarover gaan gemeente en COA in gesprek met omwonenden en omliggende bedrijven.

Dit is met het COA vastgelegd in onze bestuursovereenkomst met bijbehorende werkafspraken (bijlage 5).

Vervolg

Na de afgifte van uw advies zal het college (gemandateerd aan teamleider) een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Het college is verplicht uw bindend advies over te nemen in haar definitieve besluit, mits dit op goede gronden is gebaseerd.

Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor Wonen inclusief de tijdelijke opvang voor asielzoekers ligt 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen het besluit bij het college van burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. Concept besluit omgevingsvergunning Terborgseweg 138
2. Ruimtelijke onderbouwing incl. bijlagen
3. Plattegronden appartementen
4. Visualisatie buitenruimte appartementen
5. Bestuursovereenkomst met werkafspraken tussen COA en gemeente d.d. 16 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. L. Dennenberg

mr. M. Boumans MBA MPM