

Naam: W. Hilbink  
Datum: 19 maart 2025  
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

## Collegevoorstel

|                                             |                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp                                   | <b>Principemedewerking migrantenhuisvesting<br/>Plesmanweg 24-26</b> |
| Advies<br>Is er een uiterste behandeldatum? |                                                                      |
| Portefeuillehouder                          | <b>J.M. van Rees</b>                                                 |
| Openbaar                                    | <b>Openbaar</b>                                                      |
| Raadsvoorstel of raadsbrief                 | <b>Raadsbrief</b>                                                    |

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college besluit om principemedewerking te verlenen aan een initiatief van Timing BV voor de realisatie van een logiesgebouw aan de Plesmanweg 24-26, waar voor een periode van 20 jaar maximaal 600 arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden. Eerder was het college al voornemens om principemedewerking toe te kennen voor een periode van 10 jaar. Deze periode bleek voor Timing te kort om het project voldoende exploitabel te krijgen en daarbij ook nog voldoende kwaliteit te realiseren. Timing moet onderbouwen dat het plan op deze locatie inpasbaar is en geen belangen in de omgeving onevenredig worden geschaad. Het college verbindt hiertoe voorwaarden aan het principebesluit.

### Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek van Timing BV om op de percelen Plesmanweg 24 en 26 in Almelo grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
  - a. er wordt een overeenkomst gesloten waarin met Timing BV te maken afspraken worden vastgelegd over het functioneren van de logiesvoorziening. De afspraken moeten negatieve effecten op de omgeving voorkomen, maar ook de afspraken en voorwaarden borgen zoals deze in voorliggend principebesluit zijn opgenomen;
  - b. het vertrekpunt moet zijn dat het primair gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Almelo. Hierover worden voorwaarden vastgelegd in de te verlenen omgevingsvergunning en in de te sluiten overeenkomst;
  - c. het uitgangspunt is dat de werknemers van initiatiefnemer en mogelijke andere aanbieders van verblijf in de beoogde logiesvoorziening, die reeds nu verblijven in woningen in de gemeente Almelo, worden gehuisvest op de planlocatie, zodat deze panden weer beschikbaar komen voor reguliere bewoning. Initiatiefnemer overlegt hiertoe een lijst met woningen die weer vrij komen op de markt. De lijst maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomst en daarmee ook als voorwaarde bij de omgevingsvergunning. Ook biedt initiatiefnemer inzicht in de bijdrage die zij kan leveren in de opgave om arbeidsmigranten in Almelo te huisvesten in grootschalige huisvesting en niet meer op onwenselijke huisvestingslocaties in de woonwijken;
  - d. uitgangspunt is een omgevingsvergunning voor de realisatie van een gebouw dat voor een periode van maximaal 20 jaar gebruikt mag worden ten behoeve van de huisvesting van

arbeidsmigranten, waarbij afgeweken wordt van het geldende omgevingsplan. Het betreft een logiesfunctie en geen woonfunctie, wat betekent dat arbeidsmigranten maximaal 6 maanden aaneengesloten in het gebouw mogen verblijven;

- e. met initiatiefnemer legt de gemeente evaluatie- en herijkingsmomenten vast die het goed functioneren van de logiesvoorziening moeten borgen. Hierover worden met de initiatiefnemer afspraken gemaakt, die worden vastgelegd in de overeenkomst en in de te verlenen omgevingsvergunning;
  - f. initiatiefnemer levert een door de gemeente goed te keuren onderbouwing aan waaruit blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met deze onderbouwing wordt onder meer aangetoond dat het plan verkeerskundig aanvaardbaar is (parkeren en veilige ontsluiting), sprake is van een hoge verblijfskwaliteit en dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering nu en in de toekomst;
  - g. indien in het kader van de ruimtelijke procedure blijkt dat onderzoeken noodzakelijk zijn, zullen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus moeten worden uitgevoerd;
  - h. het initiatief voldoet in voldoende mate aan de Beleidsregels "Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen", zoals deze gelden vanaf 8 september 2020 (INT-94085). Of het in voldoende mate voldoet aan deze beleidsregels is aan de gemeente om te beoordelen;
  - i. indien niet binnen één jaar na het nemen van onderhavig besluit een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend vervalt de principemedewerking;
  - j. er vindt een zorgvuldig participatietraject plaats conform gemeentelijk beleid, waarin nadrukkelijk ook tijdig contact plaats vindt met de omgeving en de omliggende bedrijven. Dit participatietraject alsook de overige communicatie wordt zorgvuldig afgestemd met de gemeente;
  - k. er dient een nadeelovereenkomst te worden ondertekend door de initiatiefnemer;
  - l. het risico dat de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning niet onherroepelijk kan worden (bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele bezwaren) is voor rekening van initiatiefnemer;
  - m. deze principemedewerking is onder voorbehoud van positief advies van de gemeenteraad in de benodigde BOPA-procedure.
2. Initiatiefnemer door middel van bijgevoegde brief (UIT-118103) over het principebesluit en de te vervolgen procedure te informeren.
  3. De gemeenteraad door middel van een raadsbrief (RAAD-8585) te informeren.

## Inleiding

### *Het principeverzoek*

Initiatiefnemer Timing BV koopt het perceel Plesmanweg 24-26 aan van ADG/Asito. De wens is om op deze locatie grootschalige huisvesting voor maximaal 600 arbeidsmigranten te realiseren. De bestaande kantoorgebouwen worden gesloopt en ervoor in de plaats wordt dan nieuwbouw gerealiseerd. Timing BV verzoekt om een omgevingsvergunning voor een periode van 25 jaar of langer. Het college acht die periode te lang en is bereid het gebruik van het nieuw te realiseren gebouw tot maximaal 20 jaar toe te staan. De nieuwbouw betreft een kwalitatief hoogwaardige logiesvoorziening met genoeg privacy voor de verblijvende arbeidsmigrant en bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van de omgeving. In het complex worden veel voorzieningen aangeboden zoals wasvoorzieningen, sportmogelijkheden en ontspanningsruimte. Er is 24/7 beheer aanwezig in het gebouw. De arbeidsmigrant verblijft maximaal 6 maanden aaneengesloten in de huisvestingslocatie wat betekent dat het hier gaat om logies en niet om wonen.

### *Beschrijving plangebied*

De locatie bevindt zich aan de Plesmanweg 24-26 in Almelo op bedrijventerrein Turfkade West B.



### *Het verzoek*

Uitgangspunt is dat de hier te huisvesten arbeidsmigranten werkzaam zijn bij bedrijven in de gemeente Almelo, maar voorkomen moet worden dat in bepaalde periodes sprake is van lege bedden. Hierover worden met initiatiefnemer afspraken gemaakt die vast komen te liggen in een overeenkomst. Hierin leggen we de voorwaarden en afspraken vast die de initiatiefnemer dient na te komen, onder meer ook voor het verplaatsen van reeds gehuisveste arbeidsmigranten in de wijken van Almelo. De huisvestingslocatie moet een aantrekkelijk alternatief vormen voor arbeidsmigranten die op dit moment in de woonwijken op ongewenste locaties gehuisvest zijn. Het bestaan van een wenselijk en beschikbaar alternatief zal ook een goede basis vormen voor het effectiever handhaven op strijdige bewoningssituaties door de gemeente. De gemeente stelt verder voorwaardelijk vast dat aanbieders van bedden in de grootschalige locatie bestaande woon- en verblijfsruimte, die zij in gebruik hebben in de woonwijken in Almelo, verlaten en er voor zorgen dat deze woonruimte weer op de reguliere woningmarkt terecht komt voor de doelgroepen die daar behoefte aan hebben. De initiatiefnemer en de gemeente dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de arbeidsmigranten. Ten aanzien van de invulling daarvan vindt afstemming plaats en worden afspraken vastgelegd.

### *Situatie in Almelo*

De provincie heeft eind vorig jaar een onderzoek laten uitvoeren naar de huisvesting van arbeidsmigranten in Overijssel (INT-94110). Daaruit blijkt dat er relatief veel arbeidsmigranten verblijven in Almelo. Uit het onderzoek blijkt een verwachting van ca. 3.000 arbeidsmigranten die kortdurend dan wel langdurig verblijven in Almelo. Gelet op het feit dat er ca. 100 vergunde of anderszins toegestane kamerverhuurpanden zijn in Almelo, waar gelet op onze beleidsregels in de meeste gevallen maximaal vier mensen verblijven, lijkt het erop dat van de 3.000 arbeidsmigranten, ongeveer 2.600 verblijven in woonruimte waar dat niet is toegestaan en mogelijk ook niet wenselijk is. Gelet op het toenemende aantal overlastmeldingen zijn deze aantallen niet ondenkbaar. Ook zien we een duidelijke clustering van bewoningssituaties in juist onze meer kwetsbare wijken. Vanwege ons beleid dat tussen kamerverhuursituaties minimaal 75 meter afstand moet zitten, zien we echter ook steeds meer aanvragen voor omzetting van woning naar kamerverhuur in de andere wijken zoals Windmolenbroek en Schelfhorst.

Een andere ontwikkeling die we zien in Almelo is dat ondernemingen in onze gemeente, die voor een groot deel afhankelijk zijn van de inzet van arbeidsmigranten, steeds meer moeite hebben om (legale) verblijfsruimte in Almelo te vinden. Voor zowel de overlast als het tekort aan (legale) verblijfsvoorzieningen lijkt de oplossing te vinden in grootschalige huisvestingslocaties. Hierbij geldt dat het niet wenselijk is om alleen maar meer bedden toe te voegen in Almelo. Door het toevoegen van wenselijke en kwalitatief goede grootschalige verblijfsvoorzieningen als alternatief, kan handhavend optreden tegen illegale woon- en verblijfsituaties worden geïntensiveerd. Nu kan ook al handhavend worden opgetreden tegen de meeste illegale woonsituaties, maar zonder geschikt alternatief verplaatsen we de arbeidsmigranten alleen maar naar andere onwenselijke locaties en maken we het voor Almelse ondernemers nog moeilijker om woonruimte voor hun arbeidsmigranten te vinden. Het beschikken over grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten is essentieel voor succesvol handhavend optreden tegen bestaande illegale ongewenste verblijfssituaties in Almelo. Het voornemen bestaat om niet alleen aan de Plesmanweg,

waarover een besluit tot principemedewerking is genomen, maar ook op een aantal andere locaties in Almelo short stay verblijf mogelijk te maken onder scherpe randvoorwaarden voor de omgeving en verblijfsomstandigheden. Van belang daarbij is dat verder samengewerkt wordt met omliggende gemeenten in de aanpak van de huisvestingsproblematiek met betrekking tot arbeidsmigranten. Daarbij werken we samen met de regisseur arbeidsmigratie van de provincie Overijssel. De provincie heeft als doel te werken aan een provinciale aanpak op het gebied van arbeidsmigratie. De regisseur is aangesteld om gemeenten te ondersteunen en samenwerking te bevorderen. Dit gebeurt op inhoud en proces door kennisessies te organiseren en samenwerking te stimuleren en faciliteren. Het gaat in eerste instantie om regionale samenwerking met onze buurgemeenten. Daarnaast werken we samen met Hengelo en Enschede, die ook de inzet op deze opgave intensiveren.

### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse geldt het Bestemmingsplan Noord Turfkade. De bestemming is op basis van dat bestemmingsplan "Bedrijf 3.2". Toegestaan zijn bedrijven uit die categorie als genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst en specifiek hier kantoor. Bewoning is niet toegestaan, dus het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt hier op basis van het bestemmingsplan voor hoofdgebouwen (ten dienste van de bestemming) een maximaal bebouwingspercentage van 75% en de bouwhoogte is max 12 meter, waarmee 3 bouwlagen mogelijk zijn.

### *Beleidsregels*

Wanneer sprake is van strijd met het geldende bestemmingsplan moet worden beoordeeld of ten behoeve van een initiatief afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. In dat kader is geldend (gemeentelijk) beleid van belang. In de Beleidsregels "Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlakte maat voor woningen" (van 8 september 2020) zijn regels opgenomen ten aanzien van het herbestemmen van een niet voor bewoning bestemd gebouw binnen de bebouwde kom. Deze beleidsregels zijn opgenomen als bijlage (INT-94085).

Beoordeeld moet worden of het initiatief zoals het nu voorligt en het uiteindelijk uitgewerkte en in te dienen bouwplan kan voldoen aan deze beleidsregels. Het is op voorhand duidelijk dat niet aan alle onderdelen van de beleidsregels voldaan kan worden. Insteek is bijvoorbeeld dat het initiatief ziet op 20 jaar in plaats van maximaal 10 jaar en dat sprake is van nieuwbouw en geen herbestemming van bestaande gebouwen. Uitgangspunt is evenwel dat zoveel mogelijk de overige beleidsregels gevolgd dienen te worden. Mocht niet aan alle voorwaarden voldaan kunnen worden dan kan met toepassing van de hardheidsclausule uit de beleidsregels ten behoeve van de realisatie van dit initiatief maatwerk geleverd worden. Voorwaarde is alsdan dat dit goed gemotiveerd wordt.

### *Milieuzonering en veiligheid*

Op voorhand is op hoofdlijnen beoordeeld of het initiatief kan passen in de omgeving. Het plangebied en haar omgeving biedt in hoofdzaak ruimte aan categorie 3.2 bedrijven. De milieuhygiënische effecten op het plangebied zullen daarmee aanwezig zijn, maar niet zodanig dat die leiden tot een ongewenste milieuhygiënische situatie i.r.t. de beoogde functie.

Door het hanteren van strakke 'shortstay' uitgangspunten met een korte verblijfsduur kan 'shortstay' gelijk worden gesteld aan verblijf in een hotel. Op basis van vaste jurisprudentie betreft het dan bijvoorbeeld geen geluidgevoelig object en geldt er over het algemeen een lagere milieubescherming.

Op de voorgestelde locatie lijkt er in de huidige situatie geen sprake van een onaanvaardbare milieubelasting bij een kort verblijf. Initiatiefnemer dient dit nader te onderbouwen in de ruimtelijke motivering die bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangeleverd.

### *Ruimtelijke onderbouwing*

Initiatiefnemer levert bij een aanvraag een ruimtelijke onderbouwing of motivering waaruit goed en gedegen gemotiveerd met onderzoek blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies

aan deze locatie. Voorheen was dit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hierin speelt de milieuhygiënische aanvaardbaarheid een belangrijke rol. Een veilige en kwalitatief goed verblijfsklimaat voor de arbeidsmigrant moet worden gegarandeerd en de gemeente Almelo wil nadrukkelijk niet dat er als gevolg van de huisvesting belemmeringen ontstaan voor de bedrijven in de directe omgeving. Dit moet door initiatiefnemer in de ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond.

Ook is de verkeerskundige aanvaardbaarheid een belangrijk punt voor de ruimtelijke onderbouwing. Aangetoond moet worden dat er ter plaatse voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en dat er ook een veilige verkeerssituatie ontstaat bij de ontsluiting op de Plesmanweg.

### *Participatie*

Initiatiefnemer draagt de zorg voor een zorgvuldig participatieproces conform het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de onlangs vastgestelde notitie over de kerninstrumenten van participatie onder de nieuwe Omgevingswet. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de participatie met de bedrijven in de omgeving en de dorpscoöperatie Aadorp. Voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning dient dit participatieproces plaats te vinden.

### *Procedure*

Met een BOPA-afwijkingsprocedure kan worden meegewerkt aan verlening van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw en het gebruik daarvan ten behoeve van logies. Insteek hierbij is dat het gebouw permanent gebouwd wordt, maar het gebruik wordt toegestaan voor een periode van maximaal 20 jaar. Mocht na 20 jaar voortzetting van het gebruik als logiesgebouw noodzakelijk zijn, dan dient daartoe te zijner tijd een nieuwe procedure voor een omgevingsvergunning te worden doorlopen. Mocht voortzetting van het gebruik niet aan de orde zijn, dan dient het gebouw te worden gebruikt passend binnen de mogelijkheden van het dan geldende omgevingsplan. In het kader van de te doorlopen BOPA-procedure wordt na het indienen van een formele aanvraag op basis van het Adviesrecht onder de Omgevingswet advies gevraagd van de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om hier de uitgebreide procedure te doorlopen met daarin de mogelijkheid voor de omgeving om zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de te nemen ontwerpbeschikking.

### *Nieuwe aanvraag*

Initiatiefnemer geeft in haar verzoek aan dat nu gekozen wordt voor een nieuwe aanvraag onder de Omgevingswet om daarmee de ruimtelijke procedure uitgebreider te kunnen doorlopen en de mogelijkheid te bieden voor belanghebbenden om een zienswijze kenbaar te maken, maar ook vooral om voor een periode langer dan 10 jaar een vergunning te kunnen krijgen. Dit laatste is vooral van belang gelet op de financiële haalbaarheid én de exploitatie van de huisvesting. Met een vergunning voor een langere periode kan gelet op de exploitatie meer kwaliteit in het plan worden opgenomen. Een vergunning verleend volgens de kruimelprocedure kan slechts worden verleend voor maximaal 10 jaar, welke direct start na vergunningverlening. Gelet op eventuele procedures en het feit dat er ook nog gebouwd moet worden, is de werkelijke exploitatietijd daarmee nog korter geeft de initiatiefnemer aan. Dit maakt het voor de initiatiefnemer moeilijk tot bijna onmogelijk exploitabel, zeker gelet op de kwaliteit die wordt nagestreefd. Het college is in principe bereid mee te werken aan een procedure, waarmee het te bouwen gebouw 20 jaar ten behoeve van logies gebruikt kan worden. De 20 jaar gaat dan in op het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen.

## **Beoogd effect**

Realisatie van grootschalige huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Almelo.

## **Argumenten voor**

### *1.1 Draagt bij aan een oplossing voor opgave huisvestingsproblematiek arbeidsmigranten in Almelo*

Met het te creëren aanbod aan huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten die in Almelo werken, wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing voor de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten in Almelo. Deze huisvestingsmogelijkheid kan mogelijke onaanvaardbare woonsituaties in Almelo voorkomen en bestaande situaties oplossen. De initiatiefnemer zorgt er

hierom voor dat medewerkers die nu reeds in Almelo wonen op locaties waar dit minder wenselijk is, worden gehuisvest op de nieuwe grootschalige locatie. Deze woningen komen weer beschikbaar voor (zelf)bewoning. Ook biedt het Almeloise werkgevers, die gebruik maken van de diensten van Timing, een mogelijkheid om hun medewerkers op een goede manier te kunnen huisvesten. Ook gaat men gebruik maken van een nachtregister, zodat overzicht ontstaat over wie waar verblijft en kan ook toeristenbelasting worden geheven als gevolg van die registratie.

### *1.2 Bewoners zijn werkzaam in de gemeente Almelo*

Dat wordt vastgelegd in de op te stellen overeenkomst. Timing werkt op deze manier ook in andere gemeenten. Daarnaast wordt dit punt geborgd door het opnemen van voorwaarden hiertoe in de te verlenen omgevingsvergunning.

### *1.3 Er is 24/7 toezicht vanuit Timing*

Voor huisvestingslocaties van een grotere omvang als deze, maakt de exploitatie het mogelijk om 24/7 toezicht ter plaatse te hebben.

### *1.4 Er wordt gezorgd voor goede verblijfsomstandigheden*

De kwaliteit van het verblijf is geborgd. Initiatiefnemers dienen te voldoen aan de beleidsregels die hiertoe door de gemeente zijn vastgesteld. Daarnaast dient sinds 1 juli 2023 te worden voldaan aan de uitgangspunten van de in werking getreden Wet goed Verhuurderschap. Deze wet dient ter bescherming van de belangen van de arbeidsmigranten die op de locatie zullen verblijven.

### *1.5 Tien jaar is te kort*

In eerste instantie vroeg Timing een omgevingsvergunning aan met toepassing van de kruimelregeling. Maximale termijn van een omgevingsvergunning met die procedure is tien jaar. De periode van tien jaar start op het moment van vergunningverlening. Dan moet er nog worden gebouwd en is er wellicht ook nog sprake van bezwaar en/of beroep. Voordat een gebouw in gebruik kan worden genomen is er dan al veel tijd verstreken van de maximale duur van de vergunning. Los daarvan is initiatiefnemer uit de onderzoeken naar financiële uitvoerbaarheid gebleken dat de termijn van tien jaar sowieso te kort is. Er wordt veel kwaliteit verwacht. Ten aanzien van de logiesvoorziening, maar ook ten aanzien van de inpasbaarheid in de omgeving. Dit vraagt een aanzienlijke investering en gelet ook op de noodzakelijke aankoop van de grond door initiatiefnemer, heeft de ontwikkeling een langere instandhoudingstermijn nodig om exploitabel te zijn.

### *1.6 De behoefte aan inzet van arbeidsmigranten blijft*

De verwachting is dat Nederland over 20 jaar nog steeds een grote behoefte aan arbeidsmigranten zal hebben. Verschillende trends en ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag.

- Vergrijzing van de bevolking: De Nederlandse bevolking vergrijst, wat betekent dat er steeds minder mensen in de werkende leeftijd zijn. Dit zal leiden tot een tekort aan arbeidskrachten, vooral in sectoren zoals de zorg, techniek en landbouw.
- Stijgende vraag naar arbeid: De vraag naar arbeid in Nederland neemt toe, vooral in sectoren die afhankelijk zijn van arbeidsmigranten. Dit geldt met name voor laaggekwalificeerde banen, waar arbeidsmigranten vaak een cruciale rol spelen.
- Economie en groei: Arbeidsmigranten dragen bij aan de economische groei en het Bruto Binnenlands Product (BBP). Hun bijdrage kan in de toekomst zelfs toenemen, wat landelijk de noodzaak voor een stabiele instroom van arbeidsmigranten versterkt.
- Internationale concurrentie: Nederland is een deel van de globaliserende economie. Om concurrerend te blijven, moet blijvend worden geïnvesteerd in een diverse en flexibele arbeidsmarkt. Dat proces bevordert arbeidsmigratie.
- Structurele krapte op de arbeidsmarkt: Onderzoek toont aan dat de arbeidsmarkt in Nederland structureel krap zal blijven, vooral na 2025. Dit betekent dat er een blijvende behoefte zal zijn aan arbeidsmigranten om vacatures te vervullen.

Deze factoren samen wijzen erop dat Nederland, en daarmee ook Almelo, in de komende decennia waarschijnlijk nog steeds afhankelijk zal zijn van arbeidsmigranten om de economie draaiende te houden en de groei te ondersteunen. Een langdurige duurzame voorziening is vanuit dat oogpunt nodig voor de Almeloise ondernemers.

### *1.7 Uitgebreide procedure betreft uitgebreider raad en omgeving*

Met een procedure onder de Omgevingswet (uitgebreide BOPA-procedure) bieden we aan de omgeving de formele mogelijkheid van het kenbaar maken van een zienswijze op het ontwerpbesluit en wordt de raad instemming gevraagd via het adviesrecht.

### *1.8 Er kan meer verblijfskwaliteit worden gerealiseerd*

Door de omgevingsvergunning voor het gebruik voor 20 jaar te verlenen, kan de exploitatie beter worden geborgd en ontstaat meer ruimte voor een optimalisering van de kwaliteit van de verblijfsomstandigheden ter plaatse. Dit betekent betere voorzieningen, meer privacy en kwaliteit van bouwen. Voorwaarde voor een termijn langer dan 15 jaar is dat voldaan moet worden aan de bouwtechnische eisen voor permanente bouw en niet meer aan de eisen voor tijdelijke bouw. Dit betekent ook bouwtechnisch een kwaliteitsslag.

### *1.9 Langere termijn is een meer duurzame oplossing*

Het Ondersteuningsteam Arbeidsmigranten (OTA) van de VNG voorziet in advisering op verschillende deelterreinen, één daarvan is huisvesting. Op basis van de ervaring die het OTA heeft opgedaan met verschillende huisvestingsvormen bij diverse gemeenten, bepleit het OTA om te investeren in duurzame oplossingen. Een exploitatieperiode van 20-25 jaar biedt daar meer mogelijkheden toe dan een exploitatieperiode van 10-15 jaar. Het is daarom dat het OTA niet alleen adviseert aan gemeenten om in te stemmen met een langere exploitatieperiode, maar om deze ook zelf voor te stellen aan belangstellende projectontwikkelaars of zelfs als voorwaarde te stellen.

Genoemde voordelen zijn:

- Bouwkwiteit voor 20-25 jaar ziet er beter uit (voor bewoners en omwonenden), is duurzamer (milieu, onderhoud e.d.) en sluit beter aan bij de huisvestingsnormen voor arbeidsmigranten.
- Financieel aantrekkelijker, door langere afschrijvingsperiode en lagere financiële risico's (voor projectontwikkelaar, voor bank en voor gemeente).
- Biedt de mogelijkheid om langdurig bindende afspraken te maken over kritieke randvoorwaarden waar werkgevers aan moeten voldoen.

### *1.10 In de overeenkomst worden evaluatie- en herijkingsmomenten vastgelegd*

Aan de exploitatie voor 20 jaar wordt een overeenkomst gekoppeld dat evaluatie- en herijkingsmomenten kent. Zo kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat de randvoorwaarden voor exploitatie herzien kunnen worden in geval van beleids- of wetswijzigingen die van effect zijn op het huisvesten van arbeidsmigranten.

### *1.11 Voor een groot deel wordt voldaan aan de beleidsregels*

Het initiatief voldoet aan de meeste regels die zijn opgenomen in de Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlakte maat voor woningen van 8 september 2020. Enkel de termijn voor de vergunning (20 jaar i.p.v. 10 jaar) voldoet niet en het maximale aantal bedden (600 in totaal i.p.v. 200 per gebouw). Voor het overige kan worden voldaan.

### *1.12 Het initiatief sluit aan op de Almelose Woonvisie 2020-2030*

In de Woonvisie wordt de problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten onderkend en wordt de richting gekozen van concentratie van huisvesting voor 'shortstay' arbeidsmigranten. "Dit biedt meer mogelijkheden om goede woon- en leefomstandigheden voor hen te waarborgen. Zoals ruimte voor ontspanning en verblijf, een buitenruimte en een beheerder." Het initiatief aan de Plesmanweg geeft daar invulling aan.

### *2.1 De initiatiefnemer wordt geïnformeerd*

Met een brief wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en kan worden verder gegaan met de uitwerking van het plan en de voorbereiding van de ruimtelijke procedure.

### *3.1 De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsbrief te informeren.*

In ruimtelijke procedures is het van belang de gemeenteraad vroegtijdig te informeren en zo te voldoen aan de actieve informatieplicht.

## Kantttekeningen

### *1.1 Situering op een bedrijventerrein*

Met het initiatief wordt verblijfsruimte gerealiseerd op een locatie die in beginsel niet bedoeld is voor verblijfsfuncties. Door het limiteren van de verblijfsduur per arbeidsmigrant (maximaal zes maanden) en een passende inrichting van de verblijfsruimten kan de 'shortstay'-huisvestingslocatie worden aangemerkt als een logiesvoorziening en gelijk worden gesteld aan een hotelverblijf. Het betreft dus nadrukkelijk niet wonen, maar logies. Wonen is op een bedrijventerrein niet toegestaan. Daarmee hoeft de voorziening niet te worden beschouwd als een geluidsgevoelige locatie. Wel dienen extreme geluidsbelastingen op de gevel te worden voorkomen. Voor externe veiligheid dient deze voorziening wel te worden beschouwd als een kwetsbaar object. De hoeveelheid aanwezige personen leidt tot deze classificering. Voor geur kan ook worden uitgegaan van een verminderde mate van bescherming.

### *1.2 Risicobedrijf in de omgeving*

In de omgeving is een risicobedrijf aanwezig. De plaatsgebonden risicocontouren reiken echter niet tot in het projectgebied. Effect afstanden wel. Alhoewel de kans op een incident zeer gering is zullen de effecten wel tot over dit initiatief reiken. Om in te stemmen met dit initiatief is het van belang vast te stellen dat het bij dit initiatief gaat om goed zelfredzame personen en moet er een afdoende alarmerings- en ontruimingssysteem worden aangebracht met instemming van de gemeente. Dit is technisch mogelijk en uitvoerbaar. Hierbij moet als vanzelfsprekend ook aandacht worden besteed aan mogelijke taalbarrières.

### *1.3 Geuremissie omliggende bedrijven*

In de directe omgeving zijn twee bedrijven aanwezig met een relevante geuremissie. Het betreft hier emissies van voedingsmiddelproducerende bedrijven. Bij een 'shortstay', gelijk te stellen aan hotelovernachting, is er echter sprake van geen tot minimale milieubescherming i.r.t. geur. Er is in deze situatie geen sprake van een zwaar overbelaste geursituatie, waarmee voldaan kan worden aan de geurnormen.

### *1.4 Bedrijf met milieucategorie 4.2 in de omgeving*

Aan de Sluisweg, direct achter Plesmanweg 24-26, is een lege kavel aanwezig (voorheen een patatfabriek). Deze kavel is in het bezit van Zwanenberg foodgroep. Op deze kavel zijn zwaardere bedrijfsactiviteiten mogelijk tot categorie 4.2. Een daadwerkelijke invulling met deze categorie kan leiden tot een ongewenste leefkwaliteit voor het kavel in dit planinitiatief. Alhoewel de invulling met zo een zware categorie niet direct voor de hand ligt, zit hier dus een beperkt risico.

### *1.5 Strijd met de beleidsregels*

In de Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen (8 september 2020) zijn regels opgenomen ten aanzien van het herbestemmen van een niet voor bewoning bestemd gebouw binnen de bebouwde kom. Het initiatief lijkt niet te kunnen voldoen aan al deze regels. Het initiatief ziet bijvoorbeeld direct op een termijn van 20 jaar, terwijl in de beleidsregels is opgenomen dat de omgevingsvergunning en de afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend voor een periode van 5 jaar, welke verlengd kan worden tot maximaal 10 jaar. Ook is er geen sprake van het herbestemmen van bestaande gebouwen, maar wordt er gesproken over nieuwbouw. Daarnaast zijn op basis van de beleidsregels maximaal 200 bewoners per gebouw toegestaan en hebben we het over maximaal 600 arbeidsmigranten. Uitgangspunt is echter om zoveel mogelijk de beleidsregels te volgen, maar, in het geval dit de kwaliteit van het plan ten goede komt, af te wijken mits de afwijking zorgvuldig en deugdelijk onderbouwd kan worden. Deze hardheidsclausule is ook in de beleidsregels opgenomen. Aan veel beleidsregels kan ook voldaan worden. De beleidsregels die zien op de bescherming van belangen van de arbeidsmigranten, dienen evenwel gevolgd te worden.

### *1.6 Risico dat vraag naar arbeidsmigranten wegvalt*

Hoewel dit volgens de prognoses van het CBS niet heel aannemelijk is, moet er toch rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de behoefte vervalst. 20 jaar is een lange periode en op voorhand niet met zekerheid te voorspellen. In dat geval ontstaat het risico dat er een gebouw is gerealiseerd dat niet meer ingezet kan worden ten behoeve van het doel waarvoor het gebouwd is. Initiatiefnemer

draagt hiervoor bewust het risico en geeft aan dat het rekening houdt met deze optie en ervoor zorgt dat in dat geval het gebouw ook voor functies is in te zetten die passen in deze omgeving.

#### *1.7 Capaciteit benodigd voor handhavend optreden*

Om ervoor te zorgen dat er met de nieuwe grootschalige huisvestingslocaties niet alleen maar bedden bijkomen in Almelo en de problemen alleen maar groter worden, is het essentieel dat tegelijkertijd handhavend wordt opgetreden tegen bestaande illegale en ongewenste woonsituaties. Gelet op de omvang in Almelo, naar verwachting verblijven in Almelo 2.600 arbeidsmigranten op locaties waar dit niet toegestaan is, lijkt dit te vragen om een grotere capaciteit aan handhavingsmedewerkers bij de gemeente Almelo.

#### *1.8 Bedrijvenpark XL2 zorgt voor een toename van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten*

De raad heeft een motie aangenomen waarmee aan het college onder meer wordt gevraagd te voorkomen dat de leefbaarheid in wijken met veel arbeidsmigranten verslechtert als gevolg van slechte woonomstandigheden. Ook met het oog op de ontwikkeling van XL2 is het belangrijk dat grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten gerealiseerd worden. Deze locaties zijn juist bedoeld voor arbeidsmigranten die werken binnen onze gemeentegrenzen. Handhavend optreden tegen illegale en/of ongewenste verblijfsituaties in de Almelose woonwijken moet er vervolgens voor gaan zorgen dat de overlast en slechte verblijfsomstandigheden verminderen.

### **Kosten, opbrengsten en dekking**

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek zijn op basis van de legesverordening leges verschuldigd. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Op basis van een door de initiatiefnemer uit te werken voorstel zal helder worden wat de meerkosten en - opbrengsten voor de gemeente zijn. Dit maakt onderdeel uit van de contractbesprekingen tussen initiatiefnemer en gemeente, waarover separate besluitvorming zal plaatsvinden. Uitgangspunt hierbij is dat de (maatschappelijke) kosten gedragen worden door de partij die de (commerciële) baten heeft, in dit geval initiatiefnemer. Daar waar toch sprake is van gemeentelijke kosten, bijvoorbeeld voor toezicht, dient hier een baat tegenover te staan, bijvoorbeeld toeristen-/verblijfsbelasting.

### **Uitvoering**

Bij een voor de initiatiefnemer positief principebesluit werkt initiatiefnemer het verzoek verder uit en start het participatieproces. Uiteindelijk dient initiatiefnemer een complete aanvraag in voor het tijdelijk afwijken van het omgevingsplan.

### **Bijlagen**

Principeverzoek (INT-94083)

Concept initiatiefplan Plesmanweg 24 26 (INT-94084)

Brief principemedewerking (UIT-118103)

Raadsbrief ter informatie (RAAD-8585)

Beleidsregels Kamerbewoning (INT-94085)

Eindrapportage actualisatie arbeidsmigranten provincie Overijssel (INT-94110)

---

#### *Intern overleg*

Het initiatief en het voorstel is door verschillende disciplines intern beoordeeld en afgestemd.

#### *Afstemming met portefeuillehouder*

Afstemming heeft op meerdere momenten plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

#### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

### **Communicatie over het besluit**

Regulier.

De initiatiefnemers worden geïnformeerd middels bijgevoegde uitgaande brief.