

Naam: W. Hilbink
Datum: 28 november 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Principebesluit huisvesting arbeidsmigranten Plesmanweg 24-26
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk Ja, 05 december 2023
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Timing Uitzendbureau verzoekt om principemedewerking aan een tijdelijk initiatief voor de realisatie van grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Plesmanweg 24 en 26 in Almelo. Dit betreft het voormalig hoofdkantoor van Asito Diensten Groep (ADG). De intentie is dat ADG het perceel verkoopt aan Timing. Op de funderingen van de twee te slopen kantoorgebouwen worden twee gebouwen gerealiseerd van twee à drie bouwlagen. Het idee is dat op de locatie minimaal 400 arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. Deze arbeidsmigranten zijn werkzaam binnen de gemeente Almelo. Het college is in principe bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Timing 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 convenant gesloten waarin onder meer wordt vastgelegd dat het moet gaan om de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Almelo. Dit wordt ook als zodanig vastgelegd in de voorwaarden van de te verlenen omgevingsvergunning;
 - b. uitgangspunt is dat de werknemers van initiatiefnemer die reeds nu verblijven in woningen in de gemeente Almelo worden gehuisvest op de planlocatie, zodat deze panden weer beschikbaar komen voor reguliere (zelf)bewoning. Initiatiefnemer overlegt hiertoe een lijst met woningen die weer vrij komen op de markt. De lijst maakt onderdeel uit van het te sluiten convenant en daarmee ook als voorwaarde bij de omgevingsvergunning;
 - c. uitgangspunt is een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 10 jaar waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan;
 - d. initiatiefnemer levert een door de gemeente goed te keuren onderbouwing aan waaruit blijkt dat de ontwikkeling kan voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening;
 - e. 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;

- f. 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;
 - g. Indien niet binnen één jaar na het nemen van onderhavig besluit een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend vervalt de principemedewerking;
 - h. er dient een planschadeovereenkomst te worden ondertekend door de initiatiefnemer;
 - i. 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.
2. Initiatiefnemer door middel van bijgevoegde brief (UIT-111689) over het principebesluit en de te vervolgen procedure te informeren.
 3. De gemeenteraad door middel van een raadsbrief (RAAD-8061) te informeren.

Inleiding

Het principeverzoek

Timing is onderdeel van ADG (de grootste werkgever in de regio) en Asito en ADG zijn met hun hoofdkantoor enige tijd geleden verhuisd naar het Van Riemsdijkplein tegenover het Heracles stadion. Dientengevolge wil ADG het perceel aan de Plesmanweg 24 in Almelo (voormalig hoofdkantoor Asito/ADG) een bestemming geven. Een van de opties betreft de herontwikkeling naar huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten die uitgezonden worden door Timing. Alternatief is dat de percelen verkocht worden aan commerciële partijen.

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



Het betreft twee panden waarvoor het idee is de fundamenteën te laten staan, waardoor er gesproken kan worden van 2 separate gebouwen. Timing en ADG zullen zelf zorgdragen voor investering. De nieuwe gebouwen/ kantoorpanden zullen op basis van de bestaande funderingen opgebouwd worden met hoogbouw (2 of 3 lagen). Er wordt een tijdelijke omgevingsvergunning gevraagd voor de periode van maximaal 10 jaar. De hier te huisvesten arbeidsmigranten zijn werkzaam bij bedrijven in de gemeente Almelo. Ter borging daarvan wordt een voorwaarde hiertoe in de te verlenen omgevingsvergunning opgenomen en sluit Timing daarnaast met de gemeente Almelo daarover een convenant. Ook zorgt Timing ervoor dat medewerkers die nu reeds woonachtig zijn in Almelo gehuisvest worden op deze locatie. De woningen die hiermee vrijkomen worden zodoende weer beschikbaar voor reguliere (zelf)bewoning. Op deze manier wordt een toename van het aantal arbeidsmigranten in Almelo zoveel mogelijk voorkomen en komen er weer meer woningen beschikbaar op de woningmarkt. Timing denkt minimaal 400 plekken te kunnen realiseren, waarbij een uitbreiding van dit aantal nog meer gewenst zou zijn, afhankelijk van de mogelijkheden. Insteek is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. De mogelijkheden daartoe worden met de gemeente verkend.

Timing kan op basis van deze grotere woonlocaties zorgdragen voor 24-7 begeleiding en voldoet daarmee aan dat onderdeel van de eerdergenoemde beleidsregels.

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 (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-89775)

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 10 jaar en dat sprake is van nieuwbouw en geen herbestemming van 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 is er in de huidige situatie geen sprake van een onaanvaardbare milieubelasting bij een kort verblijf.

Procedure

Op basis van lid 11 van artikel 4, bijlage II van het Bor kan met een omgevingsvergunning tijdelijk, tot maximaal 10 jaar, worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betreft de zogeheten kruimelregeling. Verlening van deze omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. De raad wordt met een raadsbrief over het voornemen tot verlening op de hoogte gebracht.

Beoogd effect

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

Argumenten voor

1.1 Draagt bij 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 Almelo werkgevers, die gebruik maken van de diensten van Timing, een mogelijkheid om hun medewerkers op een goede manier te kunnen huisvesten.

1.2 Bewoners zijn werkzaam in de gemeente Almelo

Daartoe wordt een convenant opgesteld. 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 Ambtelijk wordt het verzoek kansrijk geacht.

Het verzoek is bij de intake tafel beoordeeld en is kansrijk geacht.

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.

Kanttekeningen

1.1 Situeren 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 en een passende inrichting van de verblijfsruimten kan de shortstay-huisvestingslocatie gelijk worden gesteld aan een hotelverblijf. 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 een goed alarmerings- en ontruimingssysteem. Dit laatste is technisch mogelijk.

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 leeg 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 oppervlakte maat 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 10 jaar en oorspronkelijk zelfs op een periode van maximaal 15 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. Weliswaar op bestaande funderingen. Daarnaast zijn op basis van de beleidsregels maximaal 200 bewoners per gebouw toegestaan. Wellicht dat dit mogelijk zou zijn, wanneer twee gebouwen worden opgericht op de bestaande funderingen, maar met het oog op een optimale planvorming en inpassing in de omgeving heeft het mogelijk zelfs de voorkeur om op dat onderdeel af te wijken van de beleidsregels. Door niet te bouwen op de funderingen ontstaat ruimte voor keuzes in de plaatsing op de percelen en kan het plan zo worden vorm gegeven dat zo min mogelijk effect wordt ondervonden van bijvoorbeeld geur- en geluidhinder.

Uitgangspunt is 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. De beleidsregels die zien op de bescherming van belangen van de arbeidsmigranten, dienen evenwel gevolgd te worden.

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.

Uitvoering

Bij een voor de initiatiefnemer positief principebesluit werkt initiatiefnemer het verzoek verder uit. Uiteindelijk dient initiatiefnemer een complete aanvraag in voor het tijdelijk afwijken van het geldende bestemmingsplan (tijdelijke afwijking op basis van Bijlage II Bor, artikel 4, lid 11) en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bijlagen

Brief principemedewerking (UIT-111689)
Raadsbrief ter informatie (RAAD-8061)
Beleidsregels Kamerbewoning (INT-89775)

Procesinformatie

Intern overleg

Het initiatief is door de verschillende disciplines als kansrijk beoordeeld op de intaketafel.

Afstemming met portefeuillehouder

Op 20 oktober is voorliggend voorstel besproken met wethouder Van Rees. Tijdens de collegevergadering van 24 oktober 2023 is een memo besproken over dit initiatief en de voorgestelde procedure.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.

De initiatiefnemers worden geïnformeerd middels bijgevoegde uitgaande brief.