

Collegevoorstel

Onderwerp	Adviesrecht gemeenteraad BOPA procedure 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/256102
Documentkenmerk	D/26/933075
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeente wil aan de Schelfhorstdwarsweg 57 woningen realiseren en tijdelijk inzetten voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Omdat dit plan niet past binnen het geldende omgevingsplan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Het college stelt de raad voor hierover positief te adviseren. Uit onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en aansluit bij eerdere raadsbesluiten. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze leidt tot een beperkte aanpassing van het plan door een lichtbeperkende voorziening op te nemen; de overige zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen.

Voorgesteld besluit

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de realisatie van 57 woningen ten behoeve van de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg positief te beoordelen.
2. Kennis te nemen van de drie ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan.
3. Naar aanleiding van zienswijze 1 het ontwerpbesluit aan te passen door het opnemen van een lichtbeperkende voorziening bij de ontsluiting van het terrein.
4. Na ontvangst van een positief advies van de gemeenteraad de omgevingsvergunning gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit te verlenen.

De raad voor te stellen:

5. In het kader van het adviesrecht van de gemeenteraad positief te adviseren over de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning (D/26/934519) voor het realiseren van 57 woningen en de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Inleiding

De gemeenteraad heeft eerder besloten de locatie Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen voor tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden en heeft hiervoor financiële middelen beschikbaar gesteld. Op basis hiervan is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 57 woningen van permanente kwaliteit. Deze woningen worden tijdelijk, tot uiterlijk 31 december 2041, ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden en maken daarna onderdeel uit van de reguliere woningvoorraad van Almelo.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende omgevingsplan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerpbesluit door het opnemen van een lichtbeperkende voorziening. De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Inhoudelijk wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen. (D/26/933235)

Het college wordt voorgesteld de aanvraag positief te beoordelen en de gemeenteraad te verzoeken een positief advies uit te brengen.

Aanleiding

Op 11 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten het noordelijk deel van de Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen als locatie voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden. Op 9 december 2025 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van deze opvanglocatie. Op 3 maart 2026 heeft de raad positief geadviseerd over de conceptaanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning.

Het college heeft de definitieve aanvraag beoordeeld en het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Voor de verdere procedure is op grond van het door de raad vastgestelde adviesrecht een positief advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een positief advies van de gemeenteraad, zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen en de realisatie van 57 woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden mogelijk wordt gemaakt. De woningen kunnen na beëindiging van de opvangfunctie worden ingezet voor de reguliere woningmarkt.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan

Voor de locatie gelden de bestemmingen "Agrarisch met waarden" en "Wonen - Stadsrand 2". De tijdelijke opvangfunctie past niet binnen deze planologische mogelijkheden. Daarom is een BOPA-procedure noodzakelijk.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit de ruimtelijke onderbouwing (D/26/934486) en uitgevoerde onderzoeken (D/26/933284) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De locatie kan zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Het plan sluit aan bij gemeentelijk beleid

De woningen zijn van permanente kwaliteit en dragen op termijn bij aan de reguliere woningvoorraad van Almelo. Daarmee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie en eerdere raadsbesluiten.

1.4 Het bouwplan is in lijn met de vastgestelde besluiten van de gemeenteraad

Het voorliggende bouwplan is in lijn met de raadsbesluiten van 11 maart 2025 (locatiekeuze), 9 december 2025 (krediet beschikbaar gesteld) en 3 maart 2026 (positief advies conceptaanvraag).

1.5 Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden

Er is meerdere keren met de omgeving gesproken over het plan. Als gevolg van deze gesprekken is het plan aangepast en heeft het de kwaliteit gekregen die het nu heeft en is ook gekozen voor deze procedure waarbij het primair gaat om het realiseren van woningen voor de lange termijn met een permanente en hoogwaardige kwaliteit.

3.1 Zienswijzen zijn zorgvuldig betrokken

Drie zienswijzen zijn beoordeeld. Twee zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbesluit. Naar aanleiding van één zienswijze wordt een lichtbeperkende voorziening opgenomen en geborgd in de vergunningstukken. Zie hiervoor de aanpassing op het stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237).

De zienswijzen 2 en 3 geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevoerde bezwaren leiden niet tot een ander oordeel.

Kanttekeningen

1.1 Positief advies van de raad is vereist

Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde adviesrecht kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien de raad positief adviseert.

1.2 Beroepsprocedures blijven mogelijk

Na vergunningverlening bestaat de mogelijkheid dat belanghebbenden rechtsmiddelen inzetten tegen het besluit, hetgeen gevolgen kan hebben voor de planning van de uitvoering.

1.3 Archeologie nog niet afgerond

Het archeologisch onderzoek (proefsleuven) is inmiddels uitgevoerd, maar wacht nog op goedkeuring van Het Oversticht. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat

deze goedkeuring is verleend. Er bestaat geen aanleiding te verwachten dat deze goedkeuring niet wordt verleend voor 6 oktober as. Na goedkeuring wordt de motivering en de mer-beoordeling aangevuld en afgerond.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de besluitvorming over de omgevingsvergunning zijn geen aanvullende kosten verbonden. De financiële kaders voor de realisatie van de opvanglocatie zijn reeds vastgesteld door de gemeenteraad.

Uitvoering

Na een positief advies van de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning worden verleend. Vervolgens kan worden gestart met het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van nutsvoorzieningen en de bouw van de woningen. Volgens de huidige planning kunnen de eerste woningen in de zomer van 2027 worden opgeleverd.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel adviesrecht gemeenteraad 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg (D/26/933179)
2. Aanvraag omgevingsvergunning BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934519)
3. Stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237)
4. Ruimtelijke motivering BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934486)
5. Mer beoordeling ontwerp BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/933284)
6. Ontwerpbesluit Schelfhorstdwarsweg (D/26/903650)
7. Nota Zienswijzen BOPA Schelfhorstdwarsweg geanonimiseerd (D/26/933235)

Procesinformatie

Intern overleg

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

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft op meerdere momenten plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

Directie-advies: n.v.t

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.