

Raadsvergadering:
Registratienummer: D/26/837260

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Positief te adviseren op de conceptaanvraag om een omgevingsvergunning (D/26/837625) voor het realiseren van 57 woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Gedaan in de openbare vergadering van 3 maart 2026,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 27 januari 2026
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp: Adviesrecht tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg
Portefeuillehouder: J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om positief te adviseren op de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 57 woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo. Het college kan op basis daarvan, na een toetsing van de wettelijke eisen en normen die worden gesteld, de omgevingsvergunning verlenen tot uiterlijk 31 december 2041. Wanneer de Europese richtlijn tijdelijke bescherming Oekraïners stopt vervalt de vergunning ook. De rijwoningen kunnen hiermee in lijn met eerdere besluitvorming gerealiseerd en tijdelijk gebruikt worden voor de opvang van Oekraïense ontheemden, maar worden na de opvangperiode doorontwikkeld naar een reguliere woonbuurt voor Almelo.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Positief te adviseren op de conceptaanvraag om een omgevingsvergunning (D/26/837625) voor het realiseren van 57 woningen voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2025 besloten om het noordelijke deel van de Schelfhorstdwarsweg aan te wijzen als locatie voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners en heeft hiervoor een grondexploitatie vastgesteld. Aansluitend heeft de gemeenteraad op 9 december 2025 een krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden in gemeentelijk beheer. In dit raadsvoorstel is aangekondigd dat begin 2026 een advies van de gemeenteraad zal worden gevraagd voor de BOPA procedure, die nu voor ligt.

Om de opvang planologisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning met een BOPA procedure benodigd. Daarbij wordt afgeweken van de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie in het Omgevingsplan. De inmiddels door de gemeente ingediende (concept)aanvraag (D/26/837625) met het daarbij horende stedenbouwkundig plan (D/26/837626) voorziet hierin. Bij de aanvraag moet met een ruimtelijke onderbouwing (D/26/837627) aangetoond worden dat er met de realisatie van de woningen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, oftewel dat voldaan kan worden aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Met de omgeving heeft op meerdere momenten uitgebreide participatie plaatsgevonden, waarvan verslag is gedaan in de ruimtelijke motivering die onderdeel is van de ingediende conceptaanvraag.

In de raadsvergadering van 7 december 2021 heeft uw raad besloten om met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst met categorieën van gevallen in werking te laten treden waarvoor, voor het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, advies van de gemeenteraad is vereist. Voor deze aanvraag is een advies vereist. Zonder een positief advies van de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Met dit voorstel geven we uitvoering aan het besluit van de gemeenteraad, door de tijdelijke opvang tot uiterlijk 31 december 2041 mogelijk te maken. Zodra de opvangperiode voorbij is zal de opvangfunctie worden omgezet naar wonen, zodat de woningen beschikbaar komen voor de reguliere woningmarkt.

Beoogd effect

Met een positief advies van de gemeenteraad kan het college, na een toetsing van de wettelijke eisen en normen die worden gesteld, een omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van de 57 woningen aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

Argumenten voor

1.1 Opvang past nu niet binnen het geldende omgevingsplan

Voor de beoogde locatie geldt op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Almelo het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' (vastgesteld d.d. 19 november 2013). De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de huidige enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen - Stadsrand 2' en is daarom strijdig met het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord'. Een BOPA-procedure is noodzakelijk om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Op basis van de lijst met categorieën waarvoor advies van de raad is vereist, moet uw raad om advies worden gevraagd alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.2 Passend binnen de omgeving en de Woonvisie

Uit de eerste onderzoeken blijkt de tijdelijke opvanglocatie in te passen in de omgeving en vormen de relevante omgevingsaspecten geen belemmering voor vergunningverlening. Bij definitieve vergunningverlening door het college moet dit gemotiveerd worden aangetoond en moet duidelijk worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente Almelo richt zich op een flexibele, evenwichtige, gevarieerde, toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. De tijdelijke gemeentelijke opvanglocatie sluit aan op deze beleidslijnen uit de Woonvisie.

1.3 Voorliggend voorstel is de verdere uitwerking van het raadsbesluit op 9 december 2025

De gemeenteraad heeft op 9 december 2025 een krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting voor Oekraïense ontheemden in gemeentelijk beheer aan de Schelfhorstdwarsweg. Om de woningen te kunnen realiseren is, zoals beschreven in het raadsvoorstel van 9 december 2025, een positief advies van de gemeenteraad noodzakelijk welke nu voorligt.

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

Het voorliggende bouwplan van BAM Wonen is geselecteerd na een uitgebreide selectie, waarbij onder andere is gekeken naar (beeld)kwaliteit, prijs en de snelheid van realisatie.

Met het besluit van 9 december 2025 heeft de raad besloten over de realisatie van tijdelijke opvang aan de Schelfhorstdwarsweg en hierbij via het adviesrecht de raad nogmaals te betrekken. Voorliggend voorstel vloeit direct voort uit dat besluit. De argumentatie uit dat besluit is ook meegewogen in voorliggend voorstel. Er bestaat een urgente noodzaak voor realisatie van de tijdelijke opvanglocatie en Almelo neemt daar haar verantwoordelijkheid in. Uiteindelijk krijgen de woningen na de opvangperiode een reguliere bestemming binnen de ontwikkeling van Aalanderveld.

Kanttekeningen

1.1 De toetsing van de definitieve omgevingsaanvraag moet nog plaatsvinden

De definitieve aanvraag is nog niet formeel ingediend, maar het plan zal met betrekking tot het bouwvolume en de situering en inrichting, behoudens op ondergeschikte onderdelen, niet meer wijzigen. Om te voorzien in een vlotte afhandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is gekozen om reeds nu, op basis van een ingediende conceptaanvraag, het advies van uw raad te vragen. Hierdoor kan binnen de wettelijke termijn van 8 weken na ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning worden overgegaan tot het verlenen ervan. Met het positieve advies van de gemeenteraad zal de aanvraag definitief worden gemaakt.

Kosten, opbrengsten en dekking

Er zijn geen directe kosten aan dit voorstel verbonden voor de BOPA procedure.

Vervolg

Bij een positief advies van de gemeenteraad kan de vergunningsaanvraag, na een inhoudelijke beoordeling door het college, conform de planning in het raadsvoorstel van 9 december 2025 komend voorjaar verleend worden.

Proces tijdelijke vergunning (BOPA) en realisatie woningen:

Februari / maart 2026 : bindend adviesrecht gemeenteraad BOPA procedure

Voorjaar 2026 : concept omgevingsvergunning (6 weken ter inzage)

Zomer 2026 : publicatie vergunning + beroepsperiode (rechtbank)

Zomer + 6 weken : gunning 2^e fase opdracht aan bouwer (werkelijke bouw van de woningen)

Zomer 2026 : start bouwrijp maken en start bouw

Voorjaar 2027 : oplevering woningen, woonrijp maken en in gebruik name opvanglocatie Oekraïners (looptijd onbekend, maximaal 15 jaar)

Bijlagen

- Conceptaanvraag omgevingsvergunning BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/837625)
- Stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/837626)
- Ruimtelijke motivering BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/837627)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland