Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 6 oktober 2026
Registratienummer: D/26/933179

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

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.

Gedaan in de openbare vergadering van 6 oktober 2026,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

R.T.A. Korteland

Raadsvergadering: 6 oktober 2026
Registratienummer: D/26/933179

Datum: 8 september 2026
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp: Adviesrecht gemeenteraad 57 woningen en tijdelijke opvang Oekraïners Schelfhorstdwarsweg
Portefeuillehouder: J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel
De gemeenteraad wordt voorgesteld om positief te adviseren op de aanvraag 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 de omgevingsvergunning verlenen. De rijwoningen kunnen hiermee in lijn met eerdere besluitvorming gerealiseerd en tijdelijk gebruikt worden voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na de opvangperiode worden de woningen doorontwikkeld naar een reguliere woonbuurt voor Almelo.

Voorgesteld raadsbesluit
1. 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 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. Met het beschikbare krediet is het bouwplan nader uitgewerkt en heeft uw raad op 3 maart 2026 positief geadviseerd over de conceptaanvraag. Nu zijn alle onderzoeken afgerond en is de aanvraag definitief ingediend.

Het college stelt de raad voor hierover positief te adviseren. Uit de ruimtelijke onderbouwing (D/26/934486) en uitgevoerde onderzoeken (D/26/933284) 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.

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 aanvraag (D/26/934519) met het daarbij horende stedenbouwkundig plan (D/26/933237) voorziet hierin. Bij de aanvraag is met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond 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 aanvraag.

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 uw raad kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Met dit voorstel geven we uitvoering aan de voorgaande besluiten van de gemeenteraad. 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 de omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van de 57 woningen aan de Schelfhorstdwarsweg te Almelo.

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.

1.6 Zienswijzen zijn zorgvuldig betrokken
Drie zienswijzen zijn beoordeeld. 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 raadsbehandeling. Na goedkeuring wordt de motivering en de mer-beoordeling aangevuld en afgerond.

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 direct door het college worden verleend. Met de vergunning kan de civiele aannemer starten met het bouwrijp maken van het terrein, zodat de NUTS partijen aansluitend in week 47 het hoofdnetwerk voor de elektra aansluitingen kunnen realiseren. De geselecteerde aannemer BAM Wonen kan dan direct na de jaarwisseling starten met de bouw van de woningen, zodat de eerste woningen in de zomer van 2027 kunnen worden opgeleverd.

Bijlagen
- Aanvraag omgevingsvergunning BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934519)
- Stedenbouwkundig plan Schelfhorstdwarsweg (D/26/933237)
- Ruimtelijke motivering BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/934486)
- Mer beoordeling ontwerp BOPA Schelfhorstdwarsweg (D/26/933284)
- Nota Zienswijzen BOPA Schelfhorstdwarsweg geanonimiseerd (D/26/933235)
- Ontwerpbesluit Schelfhorstdwarsweg (D/26/903650)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland