

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door Marieke van Essen	Datum 11 april 2023
---------	----------------	-------------------------------------	------------------------

Onderwerp

Uitgebreide omgevingsvergunning ROC en 14 appartementen Dijkstraat Almelo

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning 'ROC en appartementen Dijkstraat' ter inzage te leggen.

Inleiding

Het ROC van Twente beschikt aan de Thorbeckelaan en de Wierdensestraat in Almelo over twee onderwijslocaties. Het schoolgebouw aan de Thorbeckelaan is verouderd en voldoet niet langer aan de eisen. Het ROC is voornemens de beide vestigingen samen te voegen waarbij locatie aan de Thorbeckelaan wordt gesloopt en de locatie aan de Wierdensestraat wordt uitgebreid met een nieuw gebouw aan de zijde van de Dijkstraat. In dit gebouw wordt de onderwijsfunctie (eerste en tweede bouwlaag) gecombineerd met 14 huurappartementen vrije sector (derde bouwlaag). Voor deze ontwikkeling is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan (kenmerk Z/22/130097). Om de realisatie van de school en appartementen mogelijk te maken kan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze ontwerp omgevingsvergunning voorziet hierin.

Afwijken van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk voor het realiseren van de school en appartementen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kerkelanden e.o.' (zie afbeelding 1.1) kunnen het schoolgebouw en de appartementen niet worden gerealiseerd. Dit omdat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Verkeer' geldt. Daarnaast heeft de zuidelijke punt van het gebied de bestemming 'Maatschappelijk' maar zonder bouwvlak. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken kan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze ontwerp omgevingsvergunning voorziet in het gewenste juridisch planologische kader om de bouw van de school en appartementen mogelijk te kunnen maken

(afbeelding 1.2).



Afbeelding 1.1 bestemmingsplan 'Kerkelanden e.o.'



Afbeelding 1.2 Situatietekening toekomstige situatie planlocatie

Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling.

Een omgevingsvergunning kan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo worden verleend mits deze is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Om te bepalen of het initiatief voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van het nieuwbouwplan.

Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Op 18 december 2012 heeft uw raad een lijst met categorieën vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 3 Bor. De verklaring van geen bedenkingen is niet vereist voor onder andere woningbouwprojecten tot maximaal 15 woningen en (bouw)projecten voor educatieve voorzieningen (behorende tot milieucategorie 1 en 2) binnen de bebouwde kom, met uitzondering van projecten op een bedrijfsterrein. Het realiseren van nieuwbouw van de school met 14 appartementen aan de Dijkstraat past binnen de categorieën van deze lijst. Om deze reden wordt uw gemeenteraad niet om advies gevraagd, maar wordt u met deze brief geïnformeerd over de ruimtelijke ontwikkeling.

Omwonenden zijn betrokken.

Op donderdagavond 6 oktober 2022 is in het ROC-gebouw aan de Wierdensestraat een inloopbijeenkomst gehouden. De inloopbijeenkomst is door enkele omwonenden bezocht. Hier zijn geen belemmeringen uit naar voren gekomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Afwijking beleid externe veiligheid

Het bouwplan is formeel in strijd met één de uitgangspunten van het externe veiligheidsbeleid. Een van de uitgangspunten is namelijk bevordering van functies met hoge mate van zelfredzaamheid en/of lage personendichtheid en/of lage kwetsbaarheid in de spoorzone binnen 200 meter van de transportbron. Met de nieuwbouw van de school op een afstand van circa 50 á 60 meter binnen deze zone wordt de personendichtheid vergroot en is deze ontwikkeling niet in lijn met dit uitgangspunt van het beleid. Er kunnen echter omstandigheden zijn die aanleiding geven hiervan af te wijken. De bestaande locatie van het ROC, aan de Thorbeckelaan te Almelo, voldoet niet meer aan de (bouwkundige) eisen van de huidige tijd. Daarnaast is gebleken, o.a. door leerlingprognoses, dat de locatie op de lange termijn niet meer noodzakelijk is. Aangezien aan de Wierdensestraat al een vestiging van het ROC aanwezig is, wordt een nieuwbouw beoogd aan de Dijkstraat direct naast de hoofdlocatie aan de Wierdensestraat. Door het vrijkomen van de locatie aan de Thorbeckelaan, kan hier een bouwplan voor 84 woningen worden ontwikkeld, waarmee invulling gegeven kan worden aan de grote woningbehoefte van Almelo en de herstructurering van prioriteringsgebied Kerkelanden. Deze herstructureringsopgave biedt de kans om woningbouw te realiseren waarbij de woningvoorraad wordt vernieuwd en verbeterd en dient een maatschappelijk belang. Daarnaast blijkt uit de verantwoording van het groepsrisico die door de aanvrager is aangeleverd dat het groepsrisico ter plaatse van de nieuwbouw al zeer laag is en dat de nieuwe ontwikkeling tot een marginale verhoging van dit groepsrisico leidt. Bovenstaande overwegingen leiden er toe dat wij besloten hebben om af te wijken van het geldende externe veiligheidsbeleid. Overigens wordt dit beleid herzien en zal daarbij ook rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt na het collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij ons college worden ingediend. Na de zienswijzenperiode besluiten wij over de verlening van de omgevingsvergunning. De ontwerp omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen