

Naam: Marieke van Essen
Datum: 03 april 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Adviespool

Collegevoorstel

Onderwerp	Uitgebreide omgevingsvergunning ROC en 14 appartementen Dijkstraat Almelo
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

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 de 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 appartementen (derde bouwlaag). De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Het college heeft besloten het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning 'ROC en appartementen Dijkstraat' ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Vooruitlopend op een integraal veiligheidsadvies voor de spoorzone in te stemmen met de nieuwbouw van het ROC met 14 appartementen en hiervoor af te wijken van het Externe Veiligheidsbeleid Gemeente Almelo 2014-2018 voor zover het een toename van personendichtheid betreft.
2. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'ROC en appartementen Dijkstraat' op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Op grond van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te besluiten om de omgevingsvergunning een dag na de bekendmaking in werking te laten treden.
5. De teammanager Vergunningverlening en Naleving mandaat te verlenen om het besluit te nemen tot verlenen van de omgevingsvergunning, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen worden ingediend;
6. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

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.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw schoolgebouw voor het ROC gecombineerd met 14 appartementen gelegen aan de Dijkstraat in Almelo nabij het station en de hoofdlocatie van het ROC.

Argumenten voor

1.1 Het plan voor de nieuwbouw van de school met 14 appartementen voldoet aan wet- en regelgeving van externe veiligheid.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Voor deze ontwikkeling gaat het om vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, waarvoor regelgeving is opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Overeenkomstig het Bevt is onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Almelo – Hengelo West, ter hoogte van het plangebied, zeer laag is, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde ($0,0020 * OW$). Als gevolg van de planvorming vindt een marginale rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico plaats, echter is nog steeds sprake van een zeer laag groepsrisico ($0,0021 * OW$). Het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, waardoor er sprake is van een aanvaardbare situatie.

1.2 Het plan voor de nieuwbouw van de school met 14 appartementen en de herontwikkeling van de vrijgekomen locatie aan de Thorbeckelaan heeft als doel te voorzien in woningbouw en kwalitatieve onderwijshuisvesting en dient een maatschappelijk belang.

Op 11 maart 2014 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Externe Veiligheid 2014-2018 vastgesteld. Bij besluit van 19 november 2019 heeft de raad de looptijd van dit beleidsplan verlengd tot en met 2021, ervan uitgaande dat de Omgevingswet dan inwerking zou treden. Over verdere verlenging van de looptijd van het beleid is niet besloten, maar er is ook geen besluit over intrekking genomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt dan ook door de Omgevingsdienst Twente en de Veiligheidsregio rekening gehouden met de uitgangspunten uit dit veiligheidsbeleid. Een van de uitgangspunten hiervan is 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.

1.3 De adviezen van de Veiligheidsregio zijn grotendeels overgenomen.

De Veiligheidsregio heeft zorgen geuit over het proces rondom de diverse ontwikkelingen in de stationsomgeving en heeft voorgesteld eerst de visie voor de Spoorzone op te stellen, voordat wordt besloten over nieuwbouw van het ROC met 14 appartementen. Echter, toen de besluitvorming over het ROC in 2019/20 plaatsvond, was er nog geen sprake van een integrale visie/planvorming voor de spoorzone. Omdat het proces van visievorming een langere doorlooptijd heeft dan de realisatie van het ROC gebouw (geplande aanvang bouw in het voorjaar 2023), kan voor dit plan niet worden gewacht op het integrale veiligheidsadvies voor de spoorzone als geheel en wordt afgeweken van dit advies van de Veiligheidsregio.

De Veiligheidsregio adviseert om een aantal maatregelen te treffen die de kans op incidenten verkleinen of de effecten beperken als medewerking wordt verleend. Maatregelen die getroffen kunnen worden zijn:

1. Zorg dat het maximale aantal personen dat in het ROC aanwezig is, in de documenten overeenkomt.
2. Borg, waar mogelijk, bronmaatregelen om de kans op incidenten te verkleinen.
3. Positioneer de ruimten voor grotere groepen personen verder van het spoortracé.
4. Borg dat er een vluchtroute beschikbaar is tussen het bestaande ROC en de Wierdensestraat 99.
5. Realiseer aan de zijde van het spoortracé zo min mogelijk glas.
6. De mechanische ventilatie moet snel en eenvoudig handmatig afgeschakeld kunnen worden.
7. Neem het scenario 'plasbrand', 'explosie' en 'gifwolk' op in het bedrijfsnoodplan en laat handelingsperspectieven opnemen.
8. Verbeter de tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten.
9. Onderzoek en verbeter de bluswatervoorziening aan de zijde van het ROC.

Deze adviezen, met als doel een beperking van de externe veiligheidsrisico's, zijn deels door initiatiefnemer opgepakt bij het bouwplan, deels door de gemeente omdat het maatregelen in de openbare ruimte betreft en zo nodig als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. In bijlage 'Reactie voorgestelde maatregelen Veiligheidsregio Twente' bij dit voorstel wordt puntsgewijs ingegaan op de (borging van de) voorgestelde maatregelen.

2.1 Er wordt invulling gegeven aan een eerder besluit.

Met dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt uitvoering gegeven aan uw besluit van 21 december 2021 (BW-8297) waarin is ingestemd met door de gemeente af te sluiten overeenkomsten die zijn opgesteld ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst Thorbecke (INT-95529) voor herontwikkeling van het gebied ROC/Thorbeckelaan aan de westzijde van het station. Deze herontwikkeling betreft onder andere de (verkleinde) nieuwbouw van het ROC naast haar Almelose hoofdlocatie aan de Dijkstraat (inclusief 14 huurappartementen vrije sector), en de sloop van de oude ROC dislocatie, basisschool De Rank en 48 portiekflats aan de Thorbeckelaan ten behoeve van de realisatie van 84 woningen in dit gebied aan de Thorbeckelaan.

2.2 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. Voorliggende 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

2.3 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. Voor het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar argumenten bij besluitpunt 1. Hoewel wordt afgeweken van het gemeentelijke beleid blijkt uit de berekeningen dat het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Almelo – Hengelo West, ter hoogte van het plangebied, zeer laag is, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde ($0,0020 * OW$). Als gevolg van de planvorming vindt een marginale rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico plaats, echter is nog steeds sprake van een zeer laag groepsrisico ($0,0021 * OW$), waardoor er sprake is van een aanvaardbare situatie.

2.4 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 de gemeenteraad niet om advies gevraagd, maar wordt zij geïnformeerd over de ruimtelijke ontwikkeling.

2.5 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.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

In artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel de toepassing 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

4.1 Er bestaat een noodzaak om zo snel mogelijk na vergunningverlening met de bouwwerkzaamheden te starten

De bouwwerkzaamheden betreffen werkzaamheden in de omgeving van een bestaande school. Met de planning van de aanlevering van grote en zware bouwonderdelen wordt er gestuurd op de zomervakantie. In deze periode zijn de leerlingen van de bestaande school afwezig en bestaat er daarmee minder risico op ongelukken met studenten.

Om deze planning te kunnen halen is het noodzakelijk dat er zo spoedig mogelijk na vergunningverlening kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. Voor belanghebbenden blijft het nog steeds mogelijk om een voorlopige voorziening te vragen nadat de vergunning is verleend.

5.1 Mandaat verlenen aan teammanager voor een snelle vergunningverlening.

Door het verlenen van mandaat aan de teammanager kan, als er geen zienswijzen zijn ingediend, de omgevingsvergunning sneller worden verleend. De teammanager kan dan het besluit nemen conform bijgevoegd ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Zie ook de argumentatie onder argument 4.1.

6.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd bij ruimtelijke besluiten.

Met een raadsbrief wordt de raad over dit besluit geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad.

Kanttekeningen

1.1 Getroffen maatregelen kunnen niet altijd slachtoffers worden voorkomen.

Ondanks de door de Veiligheidsregio voorgestelde maatregelen die de kans op incidenten verkleinen of de effecten beperken adviseert de Veiligheidsregio om bij besluitvorming er bewust van te zijn dat bij een incident het merendeel van de aanwezigen kan komen te overlijden of gewond raakt. Daarnaast moet rekening worden gehouden met materiële schade en de maatschappelijke impact hiervan. Echter, er is sprake van een aanvaardbaar risico.

1.2 Vanwege geplande aanvang bouw in voorjaar kan niet worden gewacht op een integrale visie/planvorming voor de spoorzone.

De locatie is gelegen in de spoorzone waarvoor een integrale visie wordt ontwikkelt. Zoals hiervoor al is aangegeven is de aanvang van de bouw gepland in het voorjaar 2023. Er kan dan ook voor dit plan niet worden gewacht op het integrale veiligheidsadvies van de Veiligheidsregio in het kader van de visie voor de spoorzone.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de realisatie van het schoolgebouw met appartementen (waaronder het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken evenals verschuldigde exploitatiebijdrage, planschade en bouwleges) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering

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 uw college worden ingediend. Na de zienswijzenperiode kan besloten worden over de verlening van de omgevingsvergunning.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het Digitaal Gemeenteblad.

Bijlagen

- Raadsbrief (RAAD-7689)
- Ontwerp omgevingsvergunning, kenmerk (INTERN-86706)
De bijlagen bij de omgevingsvergunning zijn vanwege het grote aantal niet allemaal bij dit besluit gevoegd. Uiteraard is het mogelijk om één of meerdere van de stukken beschikbaar te stellen wanneer hier behoefte aan is.
- Goede ruimtelijke onderbouwing 'ROC van Twente Dijkstraat Almelo', kenmerk (INTERN-86693)
- Reactie voorgestelde maatregelen Veiligheidsregio Twente, kenmerk (INTERN- 86734)
- Advies externe veiligheid Veiligheidsregio Twente (Intern-86719)
- Advies externe veiligheid Omgevingsdienst Twente (Intern-86721)

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Over het plan heeft afstemming met wethouder Van Rees plaatsgevonden. Het voorstel heeft zijn instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Publicatie in het digitale gemeentebled op www.officielebekendmakingen.nl.