Nota Zienswijzen

BOPA-procedure Schelfhorstdwarsweg

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Almelo is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan de Schelfhorstdwarsweg in Almelo. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met 57 woningen van permanente kwaliteit. De woningen worden gedurende maximaal vijftien jaar, tot uiterlijk 31 december 2041, tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Na beëindiging van het gebruik ten behoeve van de opvang van Oekraïners worden de woningen onderdeel van de reguliere woningvoorraad. Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij op de locatie gedurende deze periode gebruikt ten behoeve van beheer, toezicht en ondersteuning van de locatie.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de woonwijk en de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden aan de Schelfhorstdwarsweg heeft van 1 juli 2026 tot en met 11 augustus 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. De zienswijzen zijn daarbij zakelijk weergegeven. Indien onderdelen van een zienswijze niet letterlijk zijn opgenomen, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle naar voren gebrachte argumenten en belangen zijn betrokken bij de besluitvorming over de aanvraag.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Zienswijze 1: [redacted]

Nr.	Beknopte punten uit de zienswijze	Beantwoording / reactie van het college
	Indiening en ontvankelijkheid Ontvangen: 11 augustus 2026. Wijze van indiening: Schriftelijke zienswijze per aangetekende post, gedateerd 9 augustus 2026.	**Ontvankelijkheidsbeoordeling** De zienswijze is ontvankelijk. Deze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en bevat de naam- en adresgegevens van de indieners. Daarnaast wonen de indieners direct naast de beoogde ontsluiting van het plangebied en voeren zij bezwaren aan die betrekking hebben op hun eigen woon- en leefklimaat, waaronder lichtoverlast en verkeershinder. Daarmee hebben zij een rechtstreeks bij het ontwerpbesluit betrokken belang.
1.1	**Situering ontsluiting en verkeersbelasting** Indieners richten hun zienswijze specifiek op de voorgenomen situering van de ontsluiting van het plangebied op de Vriezenveenseweg. Zij geven aan dat in eerdere plannen de in- en uitrit was voorzien aan de Schelfhorstdwarsweg, maar dat deze volgens hen is verplaatst vanwege verkeerskundige redenen, behoud van bomen en wensen van andere direct omwonenden. Daardoor wordt de verkeersbelasting volgens indieners verschoven naar hun woonomgeving.	Indieners uiten zorgen over de situering van de ontsluiting op de Vriezenveenseweg en de mogelijke lichtoverlast die daardoor ontstaat voor de woningen aan de Vriezenveenseweg 172, 172a en 172b. Het college begrijpt dat omwonenden aandacht vragen voor hun woon- en leefklimaat. De locatie en vormgeving van de ontsluiting zijn gedurende het ontwerp- en participatieproces meerdere keren onderzocht en besproken. Daarbij zijn verschillende belangen afgewogen, waaronder verkeersveiligheid, de bestaande infrastructuur, de ruimtelijke inpassing van het plan, het behoud van aanwezige landschapselementen en de bereikbaarheid van het plangebied. De Vriezenveenseweg beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van de ontwikkeling veilig af te wikkelen. De verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke opvangsituatie is bovendien beperkt. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat zowel tijdens de opvangperiode als na de

		omzetting naar reguliere woningbouw sprake is van een verkeerskundige situatie die passend is binnen de capaciteit van de omliggende infrastructuur. Bij de beoordeling van de aanvraag is bezien of de voorziene ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De gekozen locatie van de in- en uitrit is het resultaat van een integrale afweging van ruimtelijke, verkeerskundige en landschappelijke belangen, waaronder verkeersveiligheid, de bestaande infrastructuur, de aanwezigheid van bestaande groenstructuren en de effecten op de omgeving.
1.2	**Lichthinder, rust, privacy en woongenot** Indieners vrezen met name voor aanzienlijke lichthinder. Volgens hen zullen voertuigen die het terrein verlaten met hun koplampen rechtstreeks op de woningen aan de Vriezenveenseweg schijnen. Ook verwachten zij dat voertuigen die richting de stad rijden over de oprit en door de voorzijde van de woning op nummer 172 zullen schijnen. Daarnaast wijzen zij op de nabijheid van parkeerplaatsen bij de ontsluiting, waardoor volgens hen bij het in- en uitparkeren eveneens lichtoverlast ontstaat. Zij verwachten dat de toename van verkeersbewegingen leidt tot een voortdurende aantasting van rust, privacy en woongenot.	Indieners vrezen dat de situering van de in- en uitrit en de nabijgelegen parkeerplaatsen zal leiden tot lichthinder als gevolg van koplampen van voertuigen die het plangebied in- en uitrijden. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat ter plaatse van omliggende woningen in enige mate lichtuitstraling van in- en uitrijdende voertuigen waarneembaar zal zijn, bestaat geen aanleiding voor de conclusie dat sprake zal zijn van een onevenredige mate van hinder. Daarbij is mede van belang dat tussen de openbare weg en de woningen van indieners reeds sprake is van bestaande erf- en groeninrichting die een afschermende werking heeft ten opzichte van licht afkomstig vanaf de weg. Daarnaast bevinden de woningen die het verst van de Vriezenveenseweg zijn gesitueerd zich op relatief ruime afstand van de beoogde ontsluiting. Hierdoor worden eventuele effecten van koplamplicht naar verwachting beperkt. Voorts wordt in aanmerking genomen dat de locatie in het verleden eveneens werd ontsloten via een uitrit op de Vriezenveenseweg. Eventuele lichtuitstraling als gevolg van in- en uitrijdende voertuigen is daarmee niet geheel nieuw voor deze locatie en

		omgeving. Dat betekent niet dat de huidige situatie ongewijzigd blijft, maar wel dat de omgeving reeds bekend is met verkeersbewegingen van en naar het perceel. Niet iedere vorm van hinder die gepaard gaat met verkeersbewegingen kan bij een ruimtelijke ontwikkeling worden voorkomen. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is bepalend of sprake is van een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat niet langer gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naar het oordeel van het college is daarvan in dit geval geen sprake.
1.3	**Lichthinder maatregelen** Indieners geven aan dat zij gedurende het participatietraject en in overleg met ambtenaren al meerdere malen aandacht hebben gevraagd voor deze problematiek en alternatieven hebben aangedragen. Volgens hen zijn deze nog niet verwerkt in de vergunningsstukken en ontbreken maatregelen die de overlast beperken.	De gemeente heeft kennisgenomen van deze zorgen. Over dit onderwerp heeft gedurende de voorbereiding van het plan meerdere malen overleg plaatsgevonden met indieners. Daarbij hebben indieners hun zorgen over mogelijke lichthinder toegelicht en suggesties gedaan voor de inrichting van de ontsluiting en het treffen van maatregelen om eventuele hinder te beperken. Deze aandachtspunten zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Afgelopen jaar heeft er nader overleg plaatsgevonden met de indieners over het beperken van mogelijke lichthinder door koplampen van voertuigen. In overleg is bepaald dat ter hoogte van de ontsluiting een lichtbeperkende voorziening wordt aangebracht. Deze voorziening kan bestaan uit een haag, een scherm of een andere doelmatige afscherming die voorkomt dan wel zoveel mogelijk beperkt dat koplamplicht rechtstreeks op de woningen van indieners schijnt. De locatie en het vereiste effect van deze voorziening worden aangegeven op de tekening die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Daarmee is de aanleg en instandhouding

		van een passende lichtbeperkende voorziening geborgd. De definitieve uitvoering wordt bij de verdere uitwerking afgestemd op de inrichting en landschappelijke inpassing van het terrein.
1.4	**Verzoeken** • het plan in de huidige vorm te heroverwegen; • alsnog met hen in gesprek te gaan over een alternatieve locatie voor de in- en uitrit; • in de vergunning harde voorwaarden op te nemen waarmee lichtinval van koplampen op hun woningen gedurende de gehele looptijd van de vergunning wordt voorkomen.	**Conclusie:** De zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbesluit aan te passen. Op de bij de omgevingsvergunning behorende tekening wordt ter hoogte van de ontsluiting wel een lichtbeperkende voorziening opgenomen. Deze voorziening, in de vorm van een haag, scherm of een andere doelmatige afscherming, heeft tot doel de mogelijke lichtinval van koplampen op de woningen van indieners zoveel mogelijk te beperken. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen.

Zienswijze 2: Omwonenden van de Schelfhorstdwarsweg, Huize Alexandra en het AZC

Nr.	Beknopte punten uit de zienswijze	Beantwoording / reactie van het college
	Indiening en ontvankelijkheid Ontvangen: 11 augustus 2026. Wijze van indiening: Schriftelijke zienswijze per aangetekende post, gedateerd 9 augustus 2026, ingediend namens omwonenden van de Schelfhorstdwarsweg, Huize Alexandra en het AZC.	**Ontvankelijkheidsbeoordeling** De zienswijze is ontvankelijk voor zover deze is ingediend door de ondertekenaar van de zienswijze. De zienswijze is tijdig ingediend en de ondertekenaar woont in de directe nabijheid van het plangebied, zodat sprake is van een rechtstreeks betrokken belang. Voor zover de zienswijze mede namens een bredere groep omwonenden is ingediend, is niet kenbaar gemaakt welke personen dit betreft. Om die reden wordt de zienswijze aangemerkt als een zienswijze van de ondertekenaar.
2.1	**Concentratie opvangvoorzieningen en draagkracht** Indieners stellen dat zij op basis van langdurige ervaring met verschillende opvangvoorzieningen in het gebied kunnen beoordelen welke effecten opvanglocaties hebben	Indiener stelt dat sprake is van een te grote concentratie van opvangvoorzieningen in de omgeving en dat hierdoor geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder worden zorgen geuit over leefbaarheid, veiligheid, toezicht,

	op hun woonomgeving. Zij wijzen erop dat zich in de directe omgeving reeds een AZC, noodopvang, opvang voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen en opvang voor Oekraïense ontheemden bevinden. Volgens hen wordt met het voorliggende plan de fysieke en sociale draagkracht van het gebied overschreden.	de toekomst van de locatie na afloop van de opvangperiode en het vertrouwen in de overheid. Het college onderschrijft het belang van een zorgvuldige belangenafweging. Juist daarom is voor de ontwikkeling een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Hieruit volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Er zijn geen significante negatieve effecten vastgesteld op het gebied van verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, natuur, waterhuishouding, externe veiligheid, gezondheid of leefomgeving.
2.2	**Veiligheid, sociale problematiek en overlast** Volgens indieners is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zij voeren aan dat concentratie van opvangvoorzieningen volgens hen leidt tot een grotere kans op sociale problematiek en overlast. Daarnaast stellen zij dat officiële veiligheidsstatistieken geen juist beeld geven van de feitelijke situatie in de omgeving, omdat deze volgens hen niet overeenkomen met het aantal politie-inzetten dat zij waarnemen.	De stelling dat sprake zou zijn van een onaanvaardbare veiligheids- of overlastsituatie wordt niet onderbouwd met objectieve gegevens. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat tijdens de opvangperiode wordt voorzien in een pakket aan beheers- en veiligheidsmaatregelen, waaronder 24-uurs beveiliging, aanwezigheid van personeel, toegangsbeheer, structureel overleg met politie en een meldpunt voor omwonenden.
2.3	**Alternatieve locaties** Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege het ontbreken van een vergelijking met alternatieve locaties.	De stelling dat opvang beter over meerdere locaties verdeeld zou moeten worden betreft in belangrijke mate een bestuurlijke en politieke afweging die reeds heeft plaatsgevonden bij de locatiekeuze en eerdere besluiten door de gemeenteraad.
2.4	**Toezicht en beveiliging**	Tijdens de opvangperiode wordt voorzien in een pakket aan beheers- en veiligheidsmaatregelen, waaronder 24-uurs

	Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege onduidelijkheid over toezicht en beveiliging.	beveiliging, aanwezigheid van personeel, toegangsbeheer, structureel overleg met politie en een meldpunt voor omwonenden.
2.5	**Toekomst na de tijdelijke beschermingsregeling en mogelijk ander opvanggebruik** Indieners wijzen op onzekerheid over de situatie na afloop van de Europese tijdelijke beschermingsregeling voor Oekraïners en op het risico dat de locatie later voor andere vormen van opvang wordt gebruikt.	Voor wat betreft de toekomst van de locatie merkt het college op dat de woningen vanaf de start worden gebouwd volgens permanente kwaliteitsnormen. De tijdelijke afwijking betreft uitsluitend het gebruik voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Na beëindiging daarvan worden de woningen onderdeel van de reguliere woningvoorraad van Almelo. Dit sluit aan bij eerder door de gemeenteraad vastgestelde beleids- en uitvoeringsbesluiten en bij de Gebiedsvisie Aalanderveld, waarin de locatie is aangewezen als woningbouwlocatie. De BOPA-procedure maakt ook geen enkel ander gebruik mogelijk na de opvangperiode.
2.6	**Milieudoelstellingen** Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege onduidelijkheid over de verhouding tot milieudoelstellingen.	In de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. Er zijn geen significante negatieve effecten vastgesteld op het gebied van verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, natuur, waterhuishouding, externe veiligheid, gezondheid of leefomgeving.
2.7	**Uiteindelijke bestemming als huur- of koopwoningen** Indieners achten de ruimtelijke onderbouwing onvolledig vanwege onduidelijkheid over de uiteindelijke bestemming als huur- of koopwoningen.	Na beëindiging van de opvang worden de woningen onderdeel van de reguliere woningvoorraad van Almelo. Dit sluit aan bij eerder door de gemeenteraad vastgestelde beleids- en uitvoeringsbesluiten en bij de Gebiedsvisie Aalanderveld. Het is aan de gemeenteraad, om na de opvangperiode de woningen te verkopen voor de koop- of middenhuurmarkt.
2.8	**Gewekte verwachtingen en vertrouwen in de overheid**	Voor wat betreft de concentratie van opvangfuncties in deze omgeving wijst het college erop dat het overgrote deel van de

	Indieners stellen dat eerder door het gemeentebestuur verwachtingen zijn gewekt dat de opvangcapaciteit in het gebied niet verder zou worden uitgebreid en dat uitsluitend reguliere woningbouw zou worden gerealiseerd. Zij menen dat het plan daarmee afbreuk doet aan het vertrouwen in de overheid. Tevens vrezen zij dat de omvang van de opvang leidt tot een situatie waarin omwonenden zich minder thuis voelen in hun eigen woonomgeving.	opvangplekken een verplaatsing betreft van de huidige opvanglocatie aan de overzijde van de Vriezenveenseweg naar de nieuwe locatie aan de Schelfhorstdwarsweg. Er loopt tevens een ruimtelijke procedure om de huidige opvanglocatie te wijzigen naar een reguliere woonbuurt. Hiermee worden er als gevolg van de plannen juist woningen aan de omgeving toegevoegd. Ook is de opvang van Oekraïners tijdelijk zodat de conclusie kan worden getrokken dat met de ruimtelijke procedures de opvangcapaciteit in de omgeving op termijn zowel in verhouding tot de overige niet-opvangfuncties als absoluut in de omgeving afneemt.
2.9	**Woonvorm, privacy en integratie van Oekraïense ontheemden** Tot slot betogen indieners dat ook voor de Oekraïense ontheemden zelf de voorgestelde woonvorm onwenselijk zou zijn vanwege het delen van woningen door meerdere huishoudens en de beperkte mogelijkheden voor privacy en integratie.	Het is niet realistisch om elk huishouden van een eigen woning te voorzien. De Oekraïense ontheemden delen straks 57 woonkamers en 57 keukens met elkaar, fors meer dan nu beschikbaar zijn. Daarnaast beschikken de woningen over 4 tot 6 slaapkamers, zodat er naar verwachting geen huishoudens gemengd hoeven te worden per slaapkamer.
2.10	**Verzoeken** • de gevraagde BOPA niet te verlenen; • de opvangopgave over meerdere locaties binnen Almelo te spreiden; • het plan in zijn geheel te heroverwegen in plaats van slechts beperkte aanpassingen door te voeren.	**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen.

Zienswijze 3: [redacted] vertegenwoordigd door [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand

Nr.	Beknopte punten uit de zienswijze	Beantwoording / reactie van het college
	Indiening en ontvankelijkheid Ontvangen: 11 augustus 2026. Wijze van indiening: Schriftelijke zienswijze per aangetekende post, gedateerd 10 augustus 2026, ingediend door [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens [redacted]	**Ontvankelijkheidsbeoordeling** De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is binnen de inzagetermijn ingediend en is namens [redacted] en [redacted] De [redacted] ingediend door hun gemachtigde. De indieners wonen op korte afstand van het plangebied en kunnen gevolgen van het project ondervinden voor hun woon- en leefomgeving. Daarmee hebben zij een rechtstreeks bij het besluit betrokken belang.
3.1	**Evenwichtige toedeling van functies en cumulatie** Volgens indieners is onvoldoende onderzocht wat de gezamenlijke effecten zijn van de beoogde opvanglocatie in combinatie met reeds aanwezige opvangvoorzieningen en de ontwikkeling van een arbeidsmigrantenhotel in de omgeving. Zij menen dat de effecten op verkeer, leefbaarheid, veiligheid en voorzieningen onvoldoende zijn onderbouwd.	Indieners voeren een groot aantal inhoudelijke, juridische en procedurele bezwaren aan tegen het ontwerpbesluit. Ten aanzien van de gestelde strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties overweegt het college dat voor alle relevante omgevingsaspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing en de mer-beoordeling is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen sprake is van ontoelaatbare milieu- of omgevingseffecten.
3.2	**Ladder voor duurzame verstedelijking en locatiekeuze** Indieners betwisten dat geen laddertoets nodig zou zijn. Zij stellen dat de keuze voor deze locatie grotendeels lijkt te zijn gebaseerd op eigendomssituatie en uitvoerbaarheid en niet op ruimtelijke argumenten. Tevens vragen zij inzage in het volledige onderzoek naar de onderzochte alternatieve locaties.	Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is in de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet dat sprake is van een actuele behoefte aan vervangende huisvesting voor Oekraïense ontheemden en dat de locatie tevens voorziet in de toekomstige woningbehoefte van Almelo. Daarnaast is een locatieonderzoek uitgevoerd waarbij meerdere locaties zijn afgewogen en waaruit de Schelfhorstdwarsweg als meest geschikte locatie naar voren is gekomen. De ontwikkeling aan de Schelfhorstdwarsweg sluit

		bovendien aan bij de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie Aalanderveld, waarin de noordflank van Almelo als uitbreidingsgebied voor woningbouw is aangewezen. De locatie maakt onderdeel uit van de gemeentelijke woningbouwstrategie voor Aalanderveld en wordt in de gebiedsvisie ook specifiek als ontwikkellocatie benoemd. In het locatieonderzoek zijn verschillende beoordelingscritera meegenomen. De locatie aan de Schelfhorstdwarsweg is als voorkeurslocatie aangemerkt. De locatie heeft een geschikte omvang, een goede ontsluiting, de locatie was nagenoeg volledig in eigendom van de gemeente, een snelle realisatie is mogelijk, de ontwikkeling past binnen de Gebiedsvisie Aalanderveld en binnenstedelijk zijn geen vergelijkbare geschikte gemeentelijke locaties beschikbaar. Het locatieonderzoek betreft een intern voorbereidende afweging die is uitgevoerd om te bepalen welke locatie het meest geschikt was voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de beoordeling van de aanvraag is van belang dat de locatie Schelfhorstdwarsweg als meest geschikte locatie naar voren is gekomen en dat de ontwikkeling op deze locatie voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke onderbouwing bevat de relevante conclusies van deze afweging. De besluitvorming over de voorliggende aanvraag is gebaseerd op de geschiktheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie Schelfhorstdwarsweg zelf en niet op een vergelijkende beoordeling van andere onderzochte locaties. Om die reden maakt het volledige locatieonderzoek geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die aan het besluit ten grondslag ligt.

		Het locatieonderzoek is overigens reeds openbaar gemaakt. De indiener heeft daar kennis van kunnen nemen.
3.3	**Geluid** Volgens indieners blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat niet overal aan de voorkeurswaarden wordt voldaan. Daarnaast wijzen zij op de gevolgen van de geplande geluidsschermen voor het landschap en de woonomgeving. Zij betwijfelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Voor de aspecten geluid, bodem, archeologie, natuur, parkeren, verkeer en luchtkwaliteit zijn onderzoeken verricht. Daaruit volgt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor vergunningverlening. Waar vervolgmaatregelen noodzakelijk zijn, zoals bodemsanering of archeologisch vervolgonderzoek, worden deze voorafgaand aan de uitvoering of middels vergunningvoorschriften geborgd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar zowel het geluidsniveau op de nieuw te realiseren woningen als de effecten op de bestaande omgeving. Uit het onderzoek volgt dat met de voorgestelde maatregelen voor alle woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat op onderdelen hogere geluidbelastingen optreden betekent niet automatisch dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Binnen het kader van een BOPA dient een integrale beoordeling plaats te vinden waarbij maatregelen, stedenbouwkundige opzet, geluidluwe gevels en buitenruimten in samenhang worden beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat hieraan kan worden voldaan. Ook de effecten op bestaande woningen zijn onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van de geluidbelasting bij bestaande

		woningen. De toename blijft beperkt tot maximaal circa 1 dB, hetgeen akoestisch aanvaardbaar wordt geacht. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
3.4	**Bodem** Indieners wijzen op aangetroffen loodverontreiniging en vinden dat de omvang van de verontreiniging en de noodzakelijke sanering voorafgaand aan vergunningverlening volledig duidelijk moeten zijn.	In het kader van de voorbereiding van het besluit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat op een beperkt gedeelte van het terrein een bodemverontreiniging aanwezig is. Vervolgens is nader onderzoek uitgevoerd om de omvang en aard daarvan vast te stellen. Daarmee is de verontreinigingssituatie voldoende in beeld gebracht. Uit het onderzoek volgt niet dat de locatie ongeschikt is voor woningbouw. Wel volgt daaruit dat voorafgaand aan de realisatie van de ontwikkeling een bodemsanering moet plaatsvinden. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet opgenomen dat deze sanering voorafgaand aan de bouw wordt uitgevoerd. Na uitvoering van deze maatregel vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik. Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid is niet vereist dat de sanering reeds volledig is uitgevoerd voordat besluitvorming plaatsvindt. Vereist is dat voldoende aannemelijk is dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde functie. Dat is hier het geval.
3.5	**Natuur en stikstof** Volgens indieners zijn nog niet alle benodigde onderzoeken afgerond en bestaat onzekerheid over mogelijke effecten op beschermde soorten. Ook plaatsen zij vraagtekens bij de stikstofberekeningen.	Voor de ontwikkeling zijn diverse natuuronderzoeken uitgevoerd, waaronder een quickscan flora en fauna, aanvullend onderzoek naar kerkuil en steenuil en een stikstofdepositieonderzoek. Uit deze onderzoeken volgt dat geen beschermde steenuilen of

		kerkuilen aanwezig zijn op de projectlocatie en dat voor deze soorten geen vergunningplichtige effecten optreden. Daarnaast blijkt uit de AERIUS-berekening dat geen toename van stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden. De berekende depositie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden kunnen daarom worden uitgesloten. Voorts ligt de projectlocatie niet binnen een Natura 2000-gebied en evenmin binnen het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen of NNN-waarden zijn daarom uitgesloten. Dat in de toekomst bij eventuele wijzigingen van uitvoeringsplannen of aanvullende werkzaamheden nader onderzoek noodzakelijk kan zijn, betekent niet dat de huidige onderzoeken onvoldoende zijn voor de voorliggende besluitvorming. De ruimtelijke uitvoerbaarheid van het huidige plan is hiermee voldoende aangetoond.
3.6	**Parkeren en verkeer** Indieners vinden dat de gehanteerde verkeers- en parkeeraannames gebaseerd zijn op een verondersteld laag autobezit van bewoners. Volgens hen is onvoldoende verzekerd dat dit in de praktijk ook zo zal zijn.	De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op ervaringen met vergelijkbare opvanglocaties, waaronder de bestaande opvang van Oekraïense ontheemden binnen de gemeente. Daaruit blijkt dat het autobezit van deze doelgroep substantieel lager ligt dan bij reguliere huishoudens. De gekozen parkeernorm is daarop afgestemd en sluit aan bij de beleidsruimte die de Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025 biedt voor maatwerk. Daarnaast is sprake van een ruime parkeercapaciteit binnen het plangebied. Zowel voor de tijdelijke opvangsituatie als voor de

		latere reguliere woonfunctie wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook de verkeersafwikkeling is onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat de Vriezenveenseweg en de omliggende wegenstructuur voldoende capaciteit hebben om de verkeersbewegingen als gevolg van het plan op een verkeersveilige en doelmatige wijze af te wikkelen. De enkele stelling dat mogelijk meer auto's aanwezig zullen zijn, vormt geen grond voor het oordeel dat de uitgevoerde onderzoeken onjuist of onbruikbaar zijn.
3.7	**Luchtkwaliteit** Indieners betrekken luchtkwaliteit bij hun bezwaren tegen de gehanteerde verkeers- en parkeeraannames.	In de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Daarbij is vastgesteld dat de bestaande concentraties stikstofdioxide en fijnstof ruim beneden de wettelijke omgevingswaarden liggen. Er is derhalve reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is met behulp van de NIBM-systematiek beoordeeld of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daaruit blijkt dat hiervan geen sprake is. De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van wettelijke normen en draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
3.8	**Archeologie** Indieners stellen dat archeologisch onderzoek ten onrechte wordt doorgeschoven naar de uitvoeringsfase en dat eerst	Ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing was op basis van het archeologisch vooronderzoek vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek

	duidelijkheid moet bestaan over eventuele archeologische waarden.	noodzakelijk. Om die reden is in de onderbouwing opgenomen dat dit onderzoek nog zou worden uitgevoerd. Inmiddels heeft dit proefsleuvenonderzoek daadwerkelijk plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat geen behoudenswaardige archeologische vindplaats is aangetroffen. De aangetroffen sporen bestaan hoofdzakelijk uit greppels uit de Late Nieuwe Tijd en geven geen aanleiding voor aanvullend archeologisch onderzoek. Het onderzoeksbureau concludeert dan ook dat binnen het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. De regioarcheoloog heeft ingestemd met deze conclusie en aangegeven dat direct kan worden overgegaan tot uitwerking en rapportage van de onderzoeksresultaten. De zienswijze gaat daarmee uit van een inmiddels achterhaalde situatie. Het benodigde archeologische vervolgonderzoek is uitgevoerd en de resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
3.9	**Participatie** Indieners menen dat participatie pas heeft plaatsgevonden nadat de locatiekeuze feitelijk was gemaakt. Daarnaast stellen zij dat participatie onvoldoende heeft geleid tot zichtbare verwerking van zorgen en alternatieven in de besluitvorming. Ook wijzen zij op volgens hen ontbrekende participatiestukken.	De stelling dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden wordt niet gevolgd. Uit het dossier blijkt dat gedurende meerdere fasen van de planvorming vele informatie- en participatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden, dat gesprekken zijn gevoerd met direct omwonenden en dat het plan gedurende het traject juist is aangepast. Mede door de wens vanuit de omgeving om *‘direct goede huisvesting te regelen in plaats van barakken te bouwen’* worden er nu woningen gebouwd met permanente kwaliteit die goed passen in het landschap.

		Dat niet alle wensen van omwonenden zijn overgenomen betekent niet dat geen participatie heeft plaatsgevonden.
3.10	**Vertrouwensbeginsel** Volgens indieners zijn in het verleden toezeggingen gedaan dat in het gebied geen verdere uitbreiding van opvangvoorzieningen zou plaatsvinden. Daarnaast verwijzen zij naar eerdere toezeggingen dat de overlast niet zou toenemen.	Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt evenmin. Op basis van de beschikbare stukken is niet gebleken van een concrete, ondubbelzinnige en aan het bevoegde bestuursorgaan toe te rekenen toezegging waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.
3.11	**Openbaarheid en locatieonderzoek** Indieners vinden dat de motivering van de locatiekeuze onvoldoende controleerbaar is doordat delen van het locatieonderzoek niet openbaar zijn gemaakt. Hierdoor zou de afweging onvoldoende inzichtelijk zijn.	Het locatieonderzoek betreft een intern voorbereidende afweging. De ruimtelijke onderbouwing bevat de relevante conclusies. De besluitvorming over de aanvraag is gebaseerd op de geschiktheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie Schelfhorstdwarsweg zelf en niet op een vergelijkende beoordeling van andere onderzochte locaties. Om die reden maakt het volledige locatieonderzoek geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing die aan het besluit ten grondslag ligt. Het locatieonderzoek is overigens reeds openbaar gemaakt. Indiener heeft daar kennis van kunnen nemen.
3.12	**Cumulatie met andere gebiedsontwikkelingen** Indieners wijzen erop dat de ontwikkeling samenvalt met woningbouwprojecten en andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Volgens hen zijn de gecombineerde effecten daarvan onvoldoende beschouwd.	Voor alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing en de mer-beoordeling is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geen sprake is van ontoelaatbare milieu- of omgevingseffecten.
3.13	**Locatiekeuze** Volgens indieners lijkt de locatiekeuze mede ingegeven door financiële argumenten, zoals gemeentelijk grondeigendom	De locatie heeft een geschikte omvang, een goede ontsluiting, was nagenoeg volledig (inmiddels volledig) in eigendom van de gemeente, maakt een snelle realisatie mogelijk en past binnen

	en beschikbare rijksmiddelen. Zij betogen dat financiële overwegingen niet doorslaggevend mogen zijn bij de ruimtelijke afweging.	de Gebiedsvisie Aalanderveld. Binnenstedelijk zijn geen vergelijkbare geschikte gemeentelijke locaties beschikbaar. De besluitvorming is gebaseerd op de geschiktheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie zelf. Het argument dat deze locatie 'gratis is door bijdragen van het Rijk' is niet van belang bij de locatiekeuze. Het Rijk dekt inderdaad alle kosten voor de betreffende opvang, maar dat is ook het geval bij elke locatiekeuze.
3.14	**Tijdelijkheid van het project** Indieners betwijfelen of werkelijk sprake is van een tijdelijke ontwikkeling. Zij wijzen erop dat de vergunning een looptijd van vijftien jaar kent en dat de woningen uiteindelijk als reguliere woningen kunnen worden gebruikt. Volgens hen heeft het project daarom feitelijk een permanent karakter.	Ten aanzien van de tijdelijkheid geldt dat de vergunning voorziet in een tijdelijk afwijkend gebruik van de woningen voor opvang. De woningen zelf zijn vanaf de aanleg bedoeld als onderdeel van de toekomstige woonwijk. De keuze voor een BOPA is een wettelijk toegestane procedure voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling en past binnen het systeem van de Omgevingswet.
3.15	**Advies van de gemeenteraad** Indieners stellen dat de gemeenteraad advies heeft uitgebracht voordat alle onderzoeken gereed waren. Omdat later onderzoeksresultaten zijn verschenen die volgens hen relevant zijn voor de beoordeling, had de raad volgens hen opnieuw om advies moeten worden gevraagd.	De gemeenteraad heeft gebruikgemaakt van zijn adviesrecht en een positief advies uitgebracht. Omdat niet alle onderzoeken gereed waren is op voorhand reeds aan de gemeenteraad aangegeven dat de gemeenteraad nogmaals gevraagd wordt advies in het kader van Adviesrecht uit te brengen. Dit vindt inderdaad plaats voordat een besluit wordt genomen over de omgevingsvergunning in het kader van de BOPA-procedure.
3.16	**Overbewoning** Tot slot stellen indieners vraagtekens bij het beoogde aantal bewoners per woning en verzoeken zij inzicht in de gebruiksoppervlaktes van de woningen om te kunnen beoordelen of wordt voldaan aan de relevante normen.	De stelling dat sprake zou zijn van overbewoning wordt eveneens niet gevolgd. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet opgenomen dat wordt voldaan aan de norm van minimaal 12 m^2 gebruiksoppervlak per persoon ter bescherming van de gezondheid van bewoners.

3.17	**Verzoeken en overkoepelend beeld** De indieners verzoeken primair de vergunning niet te verlenen. Subsidiair verzoeken zij om aanvullende onderzoeken, openbaarmaking van stukken, aanscherping van voorwaarden en een hernieuwde advisering door de gemeenteraad. De zienswijzen bevatten drie hoofdlijnen: • Woon- en leefklimaat van direct omwonenden (lichtoverlast, verkeershinder, leefbaarheid en ervaren draagkracht van de omgeving). • Concentratie van opvangvoorzieningen en maatschappelijke draagkracht, waarbij wordt gesteld dat in dit deel van Almelo reeds een groot aandeel van de opvangopgave plaatsvindt. • Juridische en procedurele bezwaren, waaronder locatiekeuze, participatie, tijdelijkheid van de ontwikkeling, volledigheid van onderzoeken, motivering van de BOPA en de rol van de gemeenteraad.	**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit te wijzigen.

Hoofdstuk 3 Eindconclusie

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en betrokken bij de belangenafweging over de aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Schelfhorstdwarsweg.

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.

Zienswijze 1 geeft wel aanleiding om het ontwerpbesluit op een onderdeel aan te passen. Naar aanleiding van overleg met de indieners wordt ter hoogte van de ontsluiting een lichtbeperkende voorziening aangebracht. Deze voorziening kan bestaan uit een haag, een scherm of een andere doelmatige afscherming en heeft tot doel de mogelijke lichtinval van koplampen op de woningen van indieners zoveel mogelijk te beperken. De locatie en het vereiste effect van deze voorziening worden aangegeven op de tekening die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Daarmee wordt de aanleg en instandhouding van de voorziening geborgd.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit gewijzigd te verlenen, waarbij de lichtbeperkende voorziening op de bij de vergunning behorende tekening wordt opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het ontwerpbesluit of de daaraan ten grondslag liggende stukken aan te passen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 10