

Te besluiten om:

1. Een positief (bindend) advies uit te brengen op het voorgenomen besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) om het gebruik van het pand aan de Broekstraat 17 in Doetinchem en bijbehorende percelen (DTC01Z 53 en DTC01Z 439) door Stichting Groen Onderwijs Oost Nederland c.q. het Zone.college voor onderwijsdoeleinden mogelijk te maken.

Inleiding

Op de locatie Broekstraat 17 in Doetinchem is het bedrijf Hanskamp gevestigd. Op dit moment bouwt dit bedrijf een nieuwe vestiging op het A18 Bedrijvenpark in Wehl. Het pand en de bijbehorende gronden aan de Broekstraat 17 is (onder voorwaarden) gekocht door het Zone.college, met de bedoeling het pand en de gronden te gebruiken als onderwijslocatie. Dit gebruik past echter niet binnen de geldende regels van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Doetinchem. Op 9 september 2025 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen om het gebruik als onderwijslocatie mogelijk te maken. Daarvoor wordt een ruimtelijke procedure doorlopen in de vorm van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Als onderdeel van die procedure moet in dit geval aan de gemeenteraad een advies worden gevraagd op het voorgenomen besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

Argumenten

1.1. Met het verzoek van Zone.college ontstaat één centrale locatie voor het praktijkgericht mbo-onderwijs dat het Zone.college aanbiedt in Doetinchem.

Het Zone.college biedt vmbo en mbo onderwijs en verzorgt opleidingen en cursussen voor volwassenen en het bedrijfsleven. Op dit moment maakt het Zone.college voor praktijkgerichte mbo-opleidingen gebruik van drie gehuurde locaties in Doetinchem (twee locaties aan de Roerstraat en één locatie aan de Terborgseweg). De beschikbaarheid van deze locaties is echter onzeker door voorgenomen verkoop door de eigenaar en gebiedsontwikkeling Spoorzone.

Dit, in combinatie met organisatorische redenen, maakt dat het Zone.college behoefte heeft aan één centrale locatie waar de praktijkgerichte opleidingen gezamenlijk gehuisvest kunnen worden. De locatie Broekstraat 17 in Doetinchem kan in die behoefte voorzien. Onder de noemer van Groots Groen Onderwijs in de Achterhoek wil het Zone.college de opleidingen (1) 'Groen Grond en Groene Infra (GGGI)' en (2) 'Vakmanschapsroute (VMR) – bovenbouw' onderbrengen op de locatie Broekstraat 17 in Doetinchem. Het bestaande pand wordt dan gebruikt voor theorie- en praktijklessen. Het buitenterrein wil het Zone.college gebruiken voor fietsenstalling en voor praktijklessen in bijvoorbeeld graafwerkzaamheden, tuinaanleg en rijvaardigheid met machines.

1.2. Het verzoek van het Zone.college valt onder een categorie waarover de gemeenteraad advies wil geven als sprake is van een BOPA.

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2023 drie categorieën bouwplannen opgenomen waarover hij adviesrecht wil hebben als sprake is van een BOPA.

Dit gaat (samengevat) om (bouw)plannen voor onder andere windmolenparken en zonneparken, (bouw)plannen die afwijken van gemeentelijk ruimtelijk beleid en kaders, bouwplannen die een politiek bestuurlijk gevoelig karakter hebben. Voor zover het gaat om een afwijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid en kaders moet de strijdigheid betrekking hebben op de (kaderstellende) doelstelling van dat beleidskader.

Het verzoek van het Zone.college wijkt af van de betreffende regels in 'planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021' om een locatie in het landelijk gebied van functie te veranderen (waar hier sprake van is). Het beleid biedt mogelijkheden om de hoofdfunctie van voormalige bedrijfsgebouwen te veranderen naar 'Maatschappelijk' (waar in het geval van onderwijs sprake van is). Maar de bijbehorende voorwaarden (o.a. 50% sloop van gebouwen) en toegestane activiteiten sluiten niet aan bij de bedoeling van het Zone.college.

Wij hebben desalniettemin besloten medewerking te verlenen (zie ook argument 1.3 en 1.4). Dit maakt ook dat wordt afgeweken van (de doelstelling van) het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in het 'planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021'. Om die reden vragen wij van u een advies, als bedoeld in artikel 16.15a van de Omgevingswet, op het voorgenomen besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) (bijlage 1).

1.3. Het gebruik door het Zone.college wordt als kans gezien voor een invulling die past bij de de locatie en die bijdraagt aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

De locatie Broekstraat 17 in Doetinchem ligt in het landelijk gebied tussen Doetinchem en Zelhem. Het gebruik als locatie voor de eerder genoemde praktijkgerichte mbo-opleidingen sluit qua aard goed aan bij het landelijk gebied. De opleidingen hebben namelijk raakvlak met activiteiten die voorkomen/aansluiten bij het landelijk gebied. In samenhang daarmee draagt een onderwijslocatie, als aanvulling op andere functies in het landelijk gebied, ook bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast vraagt het soort onderwijs dat geboden wordt ook om voldoende buitenruimte. Die is vanwege de ligging op de locatie aanwezig.

1.4. Het verlenen van medewerking aan het verzoek van het Zone.college sluit aan bij de omgevingsvisie.

Onderdeel van de omgevingsvisie 'Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek' is ook het deel 'Mensen en ontmoeten op weg naar 2036'. Daarin is opgenomen dat *De aanwezigheid van mbo en hbo in onze gemeente is van groot belang voor Doetinchem en de regio*. Als gemeente zijn we alleen verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. De Agrarische Opleidingscentra's (AOC's) - waar het Zone.college onder valt - ontvangen de bekostiging voor huisvesting direct vanuit het Rijk. Echter, door het verlenen van medewerking aan het verzoek van het Zone.college kunnen we vanuit een faciliterende rol invulling geven aan het belang dat we als gemeente hechten aan de aanwezigheid van mbo-onderwijs in onze gemeente.

1.5. Het Zone.college heeft een aanvraag ingediend met bijbehorende stukken.

De gemeenteraad brengt een bindend advies uit over de definitieve aanvraag. Dit volgt uit artikel 16.15, lid 1 Omgevingswet en de artikelen 4.18, lid 2 en 4.21 van het Omgevingsbesluit. Het bindend advies kan dus niet gaan over een conceptaanvraag in het kader van vooroverleg. Op 20 oktober 2025 heeft Zone.college, zijnde de Stichting Groen Onderwijs Oost Nederland, een aanvraag ingediend met bijbehorende stukken. Daarmee kunt u een bindend advies uitbrengen. Onderdeel van die stukken is een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen (bijlage 2). Deze stukken vormen in combinatie met de inhoud van voorliggend voorstel de basis voor het voorstel om een positief (bindend) advies uit te brengen. Zie ook argument 1.6. Het kan zijn dat een aantal stukken nog aangevuld of aangepast wordt voor het moment van daadwerkelijke besluitvorming op de aanvraag. Deze zijn dan van ondergeschikte aard en hebben geen invloed op de vraag die primair aan u met voorliggend voorstel voorligt.

1.6. Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Volgens de Omgevingswet is een afwijking van de regels uit het omgevingsplan alleen mogelijk als is aangetoond dat sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Als onderdeel van de ingediende aanvraag is door Zone.college een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen opgesteld en bijgevoegd, waaronder ook een plan om de locatie landschappelijk in te passen. Met deze stukken wordt onderbouwd dat het gebruik van het pand en gronden als onderwijslocatie bijvoorbeeld voldoet aan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan beleid en/of (landelijke) regels voor omgevingsaspecten als geluid, natuur en omgevingsveiligheid. Uit deze onderbouwing blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en locaties. In dit verband is de uitvoering van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan/inrichtingstekening als voorwaarde opgenomen in het voorgenomen besluit. Daarmee is uitvoering publiekrechtelijk geborgd.

1.7. Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland hebben positief geadviseerd.

De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is gedeeld met het Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland. Beide hebben positief geadviseerd op de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing; er worden geen knelpunten gezien voor het watersysteem en de provinciale belangen zijn goed afgewogen.

Financiën

De kosten voor het plan worden gedragen door het Zone.college c.q. de Stichting Groen Onderwijs Oost Nederland. Voor de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden leges in rekening gebracht op grond van de Legesverordening. Voor het principebesluit van het college zijn al leges in rekening gebracht. Met de Stichting Groen Onderwijs Oost Nederland is een verhaalscontract nadeelcompensatie gesloten. Daarmee zijn financiële risico's op het vlak van nadeelcompensatie voor de gemeente afgedekt.

Kanttelingen

1.1. Wordt hiermee geen precedent gecreëerd?

Wij hebben er voor gekozen om af te wijken van het beleid om medewerking te verlenen aan het verzoek van Zone.college. Daarom wordt aan u ook advies gevraagd. Volgens ons betekent dit niet dat wij op andere locaties in het landelijk gebied ook medewerking moeten verlenen aan functieverandering die niet past in het beleid. Het betreft in dit geval een onderwijsvoorziening die al in de gemeente Doetinchem aanwezig is, maar waarvan de huisvesting onzeker is (zie argument 1.1). Tegelijkertijd staat in onze omgevingsvisie onder 'Mensen en ontmoeten op weg naar 2036' opgenomen dat *De aanwezigheid van mbo en hbo in onze gemeente is van groot belang voor Doetinchem en de regio*. Daarnaast is de locatie Broekstraat 17 in Doetinchem in feite één op één geschikt voor de betreffende praktijkgerichte mbo-opleidingen die het Zone.college aanbiedt. Tot slot heeft de provincie Gelderland geen beleid voor functieverandering in het landelijk gebied naar maatschappelijke functies c.q. onderwijs, wat maakt dat we als gemeente in dit geval meer afwegingsruimte hebben. Voornoemde maakt dat wij op basis van de specifieke kenmerken van voorliggend geval hebben willen afwijken van het functieveranderingsbeleid. Dit met als doel dat het Zone.college binnen de gemeente Doetinchem praktijkgerichte opleidingen kan blijven aanbieden op een toekomstbestendige en passende plek.

Vervolg

Als u uw advies hebt uitgebracht, dan zullen wij (gemandateerd aan teamleider) een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wij zijn verplicht uw bindend advies over te nemen in ons definitieve besluit, tenzij u besluit geen positief advies te geven op basis van gronden die (samengevat) niet ruimtelijk van aard/relevant zijn. Als het besluit is genomen, dan is vervolg conform de reguliere procedure behorende bij een omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Voorgenomen besluit omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Broekstraat 17 Doetinchem
2. Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 17 in Doetinchem inclusief bijlagen

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

drs. L. Dennenberg mr. M. Boumans MBA MPM