

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek voor realisatie van een stadsvilla met 8 appartementen aan de Kersenstraat
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/254464
Documentkenmerk	D/26/836084
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 8 december 2025 heeft BJZ.nu een principeverzoek ingediend om een stadsvilla met 8 appartementen te realiseren aan de Kersenstraat. Het projectgebied betreft een braakliggend terrein. Binnen het projectgebied is in de huidige situatie alleen een bouwkeet aanwezig. Het overige deel van het terrein is begroeid. Het perceel is gelegen ten oosten van de Wierdensestraat. Het omgevingsplan staat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan voor het realiseren van een stadsvilla met 8 appartementen ter plaatse van het braakliggende perceel aan de Kersenstraat. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - o Binnen een jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit;
 - o De initiatiefnemer laat een BOPA opstellen volgens het format van de gemeente. Als hiervoor onderzoeken nodig zijn, dan dienen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus uitgevoerd te worden;
 - o De directe omgeving dient te worden betrokken bij het plan, conform gemeentelijke participatiebeleid;
 - o Door initiatiefnemer wordt een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekend;
 - o Het risico dat het plan geen doorgang vindt, doordat eventuele bezwaren worden gehonoreerd, is voor rekening van initiatiefnemer.
2. De raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsbrief (D/26/837273).
3. De initiatiefnemer hierover te informeren met een uitgaande brief (D/26/837554).

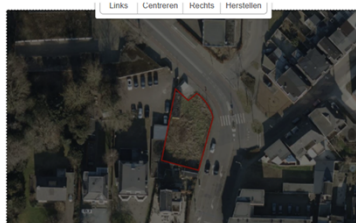
Inleiding

Het voornemen is om ter plaatse van het projectgebied een stadsvilla met 8 appartementen te realiseren aan de Kersenstraat. Het gebouw krijgt een stedenbouwkundige uitstraling die aansluit bij de historische kenmerken van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Ter plaatse kan worden voorzien in vijf parkeerplekken op eigen terrein en een overdekte fietsenstaling.

Het projectgebied ligt ten oosten van Wierdensestraat 127 en staat kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie G nummer 7220



ligging projectgebied



luchtfoto situatie projectgebied

Het projectgebied betreft een braakliggend terrein. Binnen het projectgebied is in de huidige situatie alleen een bouwkeet aanwezig.

De acht appartementen bestaan uit 4 koopappartementen en 4 huurappartementen. Er is een appartement van 75 m², twee appartementen van 72 m², twee appartementen van 70 m², een appartement van 64 m² en een appartement van 60 m². Twee appartementen worden voorzien van een eigen tuin met buitenberging, twee appartementen worden voorzien van een balkon en de overige appartementen hebben de beschikking over een loggia.



Dit plan is in strijd met het omgevingsplan. Daarom is een principeverzoek nodig waarin het college wordt gevraagd om toestemming om af te wijken van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Te besluiten op het principeverzoek van de initiatiefnemer, zodat de plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

Argumenten voor

1.1. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het woonbeleid van de gemeente Almelo

De stadvilla telt 7 appartementen die een gebruiksoppervlakte hebben tussen de 60 en 72 vierkante meter en 1 appartement van 75 vierkante meter. In het omgevingsplan is opgenomen dat woningen een minimale gebruiksoppervlakte van 75 vierkante meter moeten hebben. In de beleidsnotitie minimale gebruiksoppervlakte wooneenheden is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken tot een minimum van 50 vierkante meter indien de gemiddelde oppervlakte in een gebouw minimaal 60 vierkante meter bedraagt. Aan deze voorwaarde voldoet het initiatief.

1.2. Door het realiseren van een stadvilla wordt er kwaliteit toegevoegd.

Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie in de omgeving. Er wordt invulling gegeven aan een braakliggend, verloederd perceel.

1.3 Het initiatief voldoet aan de betaalbaarheidsgrens voor koop en huur.

Er worden vier koopappartementen en vier huurappartementen in het middensegment gerealiseerd.

1.4 Er wordt voldaan aan de parkeernormering CROW.

De parkeernormering van het CROW gaat uit van bruto vloeroppervlakte. Alleen het bruto vloeroppervlak van de twee kleinste appartementen is kleiner dan 75 vierkante meter en de overige appartementen zijn tussen de 75 en 100 vierkante meter groot. De Kersenstraat is gelegen in de schil centrum waarin het parkeercijfer voor sterke stedelijkheidsgraad van toepassing is. Hierdoor zijn er 5 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein. Hierin kan worden voorzien.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal pp
Koopapp; tussen 75 en 100 m ² bvo	4	0,7	2,8
Huurapp; tussen 75 en 100 m ² bvo	2	0,3	0,6
Huurapp; kleiner dan 75 m ² bvo	2	0,2	0,4
Bezoekers	8	0,1	0,8
Totaal			4,6

1.5 Parkeervoorziening kan op eigen terrein worden gerealiseerd

De stadvilla wordt volledig in het bouwvlak gesitueerd waardoor er voldoende ruimte overblijft voor parkeren op eigen terrein.

1.6 Het perceel is voorzien van de activiteit 'Wonen'

Het perceel aan de Kersenstraat is een kavel van 453 vierkante meter met een woonbestemming. Het omgevingsplan van rechtswege is het bestemmingplan 'Kerkelanden e.o.' (door de raad vastgesteld op 15 november 2012) en is voorzien van de activiteit 'Wonen'. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig.

1.7 Het verzoek is in strijd met het omgevingsplan van rechtswege

Binnen het bouwvlak is een woning toegestaan.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluit omtrent ruimtelijke ontwikkelingen.

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kanttekeningen

1.1 Het principebesluit is beperkt houdbaar

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen een jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit door het starten van de BOPA procedure. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderde omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten wordt over een jaar anders kan zijn.

1.2 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Aangezien het een verzoek betreft, zijn nog niet alle relevante onderzoeken uitgevoerd. In verband met de hoogte van de onderzoekskosten is het niet reëel om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren. In het kader van ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van een uitgewerkte BOPA. Dan zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een overeenkomst nadeelcompensatie.

Uitvoering

Na een positief besluit wordt de initiatiefnemer door middel van de bijgevoegde brief geïnformeerd. Hierna kan de ruimtelijke procedure, de BOPA, worden opgestart.

Bijlage(n)

Principeverzoek d.d. 8 december 2025 (D/26/832378)

Raadsbrief (D/26/837273)

Uitgaande brief richting de initiatiefnemer (D/26/837554)

Procesinformatie

Intern overleg

Er is afstemming geweest over het voorstel met stedenbouw en wonen.

Afstemming met de portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder.

Communicatie over het besluit

Regulier.