

Collegevoorstel

Onderwerp	Omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de horecavoorziening aan de Schuilenburgsingel 5 (Intratuin) - adviesrecht
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/271970
Documentkenmerk	D/26/905545
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De raad wordt voorgesteld om positief te adviseren op de vergunningaanvraag om de horecafunctie aan de Schuilenburgsingel 5 te Almelo te vergroten. Om de uitbreiding planologisch mogelijk te maken is een BOPA-procedure nodig. Daar is inmiddels een aanvraag voor ingediend. De raad wordt om advies gevraagd op deze aanvraag.

Voorgesteld besluit

1. De raad voor te stellen om positief te adviseren op de aanvraag om een omgevingsvergunning (D/26/905525) om de horecafunctie aan de Schuilenburgsingel 5 te Almelo met 143 m² te vergroten van 335 m² naar 478 m², zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden waarbij:

- de horecavoorziening volledig inpandig blijft en geen eigen toegang heeft;
- de openingstijden gekoppeld blijven aan de openingstijden van de Intratuin;
- er geen uitbreiding plaats vindt van het oppervlak voor detailhandel.

Inleiding

De Intratuin in Almelo is in 2000 geopend en heeft sindsdien geen grote veranderingen ondergaan. De huidige horeca afdeling van de Intratuin is sinds 2000 ook niet veranderd. De opstelling, grootte en indeling zijn sindsdien ongewijzigd gebleven. De Intratuin heeft de wens om de horecafunctie met 143 m² te vergroten van 335 m² naar 478 m². Dit verzoek voorziet niet in een uitbreiding van het aantal vierkante meters voor detailhandel. Om de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk te maken moet er afgeweken worden van het Omgevingsplan. Op 2 december 2025 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om dit planologisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning met een BOPA procedure benodigd. Daarbij wordt afgeweken van de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie in het Omgevingsplan. De inmiddels ingediende aanvraag (D/26/905525) voorziet hierin. Bij de aanvraag moet met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond worden dat er met deze

beperkte uitbreiding sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hier is aan voldaan.

Voordat de vergunning verleend kan worden moet er advies gevraagd worden aan de gemeenteraad. Bij positief advies kan de vergunning worden verleend. Bij afwijking van de ingediende aanvraag wordt de definitieve aanvraag opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad. Omdat de toetsing nog niet is afgerond, is het nog mogelijk dat de aanvraag nog wijzigt. In het geval dat het wijzigingen betreffen van een betekenende omvang, dan wordt daarvoor opnieuw advies gevraagd. De verwachting is dat dit in voorliggende ontwikkeling niet het geval is.

Beoogd effect

De toestemming voor het verlenen van de toekomstige definitieve vergunning om de horecafunctie aan de Schuilenburgsingel 5 te Almelo met 143 m² te vergroten van 335 m² naar 478 m²

Argumenten voor

1.1 De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de geldende visies en beleidsregeldocumenten.

De gewenste ontwikkeling is getoetst aan verschillende visies en beleidsdocumenten van Almelo. De ontwikkeling is niet in strijd met het beleid.

1.2 De voorgenomen ontwikkeling blijft ver binnen de percentages van ondergeschikte nevenactiviteiten.

Op dit moment beschikt Intratuin Almelo over 335 m² ondergeschikte horeca, op een totaaloppervlak van 13.500 m² ten behoeve van detailhandel. Dit komt neer op circa 2,5% van de totale oppervlakte. De uitbreiding voorziet in een vergroting naar 478 m². Het daadwerkelijke horecagedeelte blijft daarmee beperkt tot 500 m². Het oppervlak aan horeca komt daarmee op ca. 3,5% van de totale oppervlakte van de Intratuin. Een maximum van 15–20% van de gebruiksoppervlakte wordt op basis van een juridisch geïnspireerde praktijkregel (geen juridisch vastgelegde norm, maar in jurisprudentie over praktijkgevallen geaccepteerd) als ondergeschikt beschouwd. De voorgenomen ontwikkeling blijft ver onder deze percentages. Zoals onder argument 1.1 is aangegeven voldoet ook het oppervlak van de gewenste ontwikkeling binnen de maximaal gestelde grens van 500 m².

1.3 De aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit het eerder genomen principebesluit.

Het college heeft op 2 december 2025 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. De gemeenteraad is middels een raadsbrief (D/25/819679) geïnformeerd over het initiatief. Het plan geeft uitvoering aan de aangekondigde ontwikkeling, met een kleine wijziging. De wijziging betreft een kleiner oppervlak van de gewenste uitbreiding. In het principeverzoek was aangevraagd om het oppervlak te vergroten naar 565 m². In de daadwerkelijke aanvraag gaat het om 478 m². Met de eerder verstuurde brief over het principeverzoek is ook aangekondigd dat een voorstel in het kader van adviesrecht aan de raad wordt voorgelegd.

Kantttekeningen

1.1 De vergunning kan alleen worden verleend als er sprake is van een positief advies van de gemeenteraad.

In de raadsvergadering van 7 december 2021 heeft de raad besloten om met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst met categorieën van gevallen in werking te laten treden waarvoor, voor het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, advies van de gemeenteraad is vereist. Deze lijst is bijgevoegd (D/26/905534). Zonder een positief advies van de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Kosten, opbrengsten en dekking

Er zijn geen kosten aan dit voorstel verbonden.

Uitvoering

Na positief advies van de gemeenteraad kan de vergunningaanvraag volledig worden gemaakt en verder inhoudelijk worden beoordeeld. Bij een positieve beoordeling kan een omgevingsvergunning worden verleend. Tegen een omgevingsvergunning met BOPA-procedure staat bezwaar en beroep open.

Bijlage(n)

- Lijst met categorieën adviesrecht raad (D/26/905534)
- Vergunningaanvraag Schuilenburgsingel 5 (D/26/905525)
- Ruimtelijke onderbouwing bij vergunningaanvraag (D/26/905532)
- Raadsvoorstel Adviesrecht raad Schuilenburgsingel 5 te Almelo (D/26/908596)

Procesinformatie

Intern overleg

Er is afstemming geweest met RO en Economische Zaken.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is op 18 juni 2026 afgestemd met portefeuillehouder Van Rees.

Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.