

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek voor de realisatie van studioappartementen ter plaatse van Valeriusstraat 155a
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/252031
Documentkenmerk	D/25/817219
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 17 september 2025 heeft Woningstichting Sint Joseph Almelo een principeverzoek ingediend om 3 studioappartementen van ongeveer 40 vierkante meter voor jongeren te realiseren in een bestaand appartementencomplex aan de Valeriusstraat 155a. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden een commerciële ruimte en twee garageboxen getransformeerd. Deze studioappartementen zijn een kans om de woningvoorraad voor jongeren te vergroten. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk beleid als het gaat om de gebruiksoppervlakte van de woningen. Het college heeft besloten om hier in principe medewerking aan te verlenen.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Sint Joseph Almelo om 3 studioappartementen met een oppervlakte van ca. 40 m² te realiseren in de plint van het appartementencomplex aan de Valeriusstraat 155a. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - o Binnen één 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 het 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/25/817230).
3. De initiatiefnemer hierover te informeren met een uitgaande brief (D/25/815157).

Inleiding

Op 17 september 2025 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen van woningstichting Sint Joseph Almelo (STJA). STJA is eigenaar van meerdere appartementencomplexen aan de Valeriusstraat in Almelo. In totaal zijn dit 90 appartementen die onlangs nog zijn gerenoveerd. Deze complexen beschikken ook over een plint voor garageboxen en commerciële ruimtes. Bij één appartementenblok staat deze commerciële ruimte leeg (Valeriusstraat 155a), waardoor nu de kans is ontstaan om deze ruimte samen met twee garageboxen te transformeren tot drie studio's voor jongeren. Dit plan is in strijd met het omgevingsplan als het gaat om de oppervlakte van de woningen, waarin is opgenomen dat woningen een minimale gebruiksoppervlakte moeten hebben van 75 vierkante meter. Er is in bepaalde gevallen een mogelijkheid om hiervan af te wijken tot een minimum van 50 vierkante meter, maar aangezien de studioappartementen hier ook niet aan voldoen is er een principeverzoek nodig waarin het college wordt gevraagd om toestemming.

Beoogd effect

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

Argumenten voor

1.1 Dit initiatief is een uitwerking van de prestatieafspraken tussen gemeente en STJA.

In de prestatieafspraken tussen STJA en de gemeente is bepaald dat de woningstichting onderzoek doet naar het gebruik van de plint voor jongeren in appartementencomplexen met veel senioren, het zogenaamde ondertoppen. Dit voorstel is daar een uitwerking van.

1.2 Dit initiatief draagt bij aan gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot wonen.

Gezien de woningbouwopgave in Almelo en de specifieke opgave voor jongeren en starters, kan dit plan op een kosten- en tijdefficiënte manier een bijdrage leveren aan de woningvoorraad. Het toevoegen van betaalbare huisvesting voor jongeren is complex, onder andere door hoge bouwkosten. Door de transformatie van deze ruimtes in de plint, kunnen drie studio's worden gerealiseerd tegen relatief lage kosten. Ook ontstaat er met het toevoegen van de studioappartementen meer spreiding van verschillende leeftijden en diversiteit binnen het appartementencomplex en in de wijk Aalderinkshoek.

1.3 Dit initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid van het wooncomplex.

Ten opzichte van de huidige situatie, een leegstaande commerciële ruimte en garageboxen, draagt het plan bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke doordat de gesloten plint een open karakter krijgt en er wordt geïnvesteerd in de leegstaande ruimtes. Daarnaast wordt ook de sociale veiligheid van het gebied verbeterd, doordat de ruimtes intensiever gebruikt gaan worden gedurende de gehele dag.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluitvorming over ruimtelijke initiatieven.

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 initiatief is in strijd met het woonbeleid van de gemeente Almelo.

Het plan van STJA is gericht op het realiseren van drie studioappartementen met een oppervlakte tussen de 38 en 41 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 onder bepaalde voorwaarden. Aan deze voorwaarden voldoet dit initiatief niet. Omdat hier sprake is van een kleinschalige pilot en er uitvoering wordt gegeven aan de prestatieafspraken, kan hier toch medewerking aan worden verleend.

1.2 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Onderhavige vraag is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog geen onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het concept van de aanvraag. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

1.3 Initiatiefnemer dient de directe omgeving te betrekken bij de planvorming

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen de stedelijke structuur (woongebied). Rondom het plangebied zijn diverse woningen. Het is daarom van belang dat de omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van participatie dient de initiatiefnemer met de directe omgeving in gesprek te gaan over de plannen en hierover een terugkoppeling te geven aan uw college.

1.4 Het principebesluit is beperkt houdbaar.

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

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), worden opgestart.

Bijlage(n)

Principeverzoek d.d. 27 september 2025 (D/25/812169)

Raadsinformatiebrief (D/25/817230)

Uitgaande brief richting de initiatiefnemer (D/25/815157)

Procesinformatie

- Intern overleg

Er is afgestemd met collega's van wonen en stedenbouw.

- Afstemming met portefeuillehouder

Voorliggend voorstel is op 17 november 2025 afgestemd met portefeuillehouder Van Rees.

- Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.