Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Datum
1	3 november 2026

Onderwerp: voorbereidingsbesluit Aadorp Noord

Geachte leden van de raad,

Ter uitvoering van de geformuleerde kaders in de Gebiedsvisie Aadorp 2040, zoals door u op 24 juni 2025 vastgesteld, hebben wij besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de locatie “voorbeschermingsregels Aadorp Noord”. Afbeelding 1 geeft het gebied weer:



Afbeelding 1 locatie “voorbeschermingsregels Aadorp Noord”

Met het voorbereidingsbesluit kan regie worden gevoerd over de activiteiten op de bestaande kavel in het voorbeschermingsgebied.

De regels voor de locatie “voorbeschermingsregels Aadorp Noord” betreffen:

- een bouwverbod voor het oprichten van nieuwe bouwwerken en het uitbreiden van bestaande bouwwerken;
- een vergunningplicht voor bouwen in afwijking van het bouwverbod;
- een verbod voor het uitvoeren van milieuactiviteiten of technische activiteiten;
- een gebruiksverbod voor het in gebruik nemen van gronden voor nieuwe bedrijven of bedrijventerreinen;
- vergunningplicht op gebruiksverandering.

Deze regels zijn bedoeld ter voorkoming van ontwikkelingen op de kavel binnen de locatie “voorbeschermingsregels Aadorp Noord” waardoor de uitwerking van de gebiedsvisie Aadorp en het ontwikkelen van woonbuurt Aadorp Noord worden gehinderd. Nieuwe aanvragen binnen de locatie “voorbeschermingsregels Aadorp Noord worden afgewogen aan de hand van de regels zoals gesteld in het voorbereidingsbesluit. Aan ongewenste ontwikkelingen wordt geen medewerking verleend. De desbetreffende regels zijn als bijlage toegevoegd.

Werking
De voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit maken onderdeel uit van het omgevingsplan voor Almelo dat geldt voor het gehele grondgebied van Almelo. Voorbeschermingsregels leiden niet meer, zoals eerder, tot een aanhoudingsplicht. Er is sprake van een verbod op deze activiteiten, waardoor met een afwijking van het omgevingsplan (Bopa) medewerking kan worden verleend of een vergunningplicht onder voorwaarden.

De voorbeschermingsregels mogen alleen beperkingen opleggen aan activiteiten die het omgevingsplan of de omgevingsverordening toelaat, maar die nog niet plaatsvinden. Bestaande legale situaties kunnen worden voortgezet. De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een periode van één jaar en zes maanden, of eerder als binnen die termijn het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt. Gestreefd wordt om binnen de gestelde termijn een wijziging van het omgevingsplan gereed te hebben.

Delegatie bevoegdheid
Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om deze te delegeren aan het college. Op 29 november 2022 heeft de gemeenteraad besloten het nemen van een voorbereidingsbesluit aan het college te delegeren

Inzien voorbereidingsbesluit
Het voorbereidingsbesluit is gepubliceerd in het Gemeenteblad en is in te zien via www.omgevingsloket.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. Dijkstra R.T.A. Korteland

BIJLAGE 1

Voorbereidingsbesluit Aadorp Noord

Voorbeschermingsregels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen
In deze regels wordt verstaan onder:
College: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo

Artikel 1.2 Toepassingsbereik
De regels in dit besluit zijn van toepassing binnen de locatie " voorbeschermingsregels Aadorp Noord" Almelo

Artikel 1.3 Oogmerk
De voorbeschermingsregels zijn gesteld met het oog op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen binnen de locatie voorbeschermingsregels Aadorp Noord waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 2.1 Bouwverbod
Het is verboden om binnen de locatie voorbeschermingsregels Aadorp Noord nieuwe bouwwerken op te richten of bestaande bouwwerken uit te breiden. Dit verbod geldt voor alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit vereist is.

Artikel 2.2 Uitzondering verbod (Binnenplanse afwijking)

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod zoals opgenomen in artikel 2.1 mits:
    a. De bouwactiviteit in overeenstemming is met de vastgestelde Gebiedsvisie Aadorp (24 juni 2025) en uitgewerkt is in een door het college goedgekeurd stedenbouwkundig plan, of;
    b. Het gaat om kleinschalige vervangende nieuwbouw van en bij een woning waarbij het huidige volume niet wordt overschreden, of;
    c. De bouw noodzakelijk is voor het onderhoud van bestaande nutsvoorzieningen of de verkeersveiligheid.
2. Nieuwe aanvragen voor bouwactiviteiten die strijdig zijn met de richting van de Gebiedsvisie Aadorp (zoals intensieve veehouderij, grootschalige detailhandel of bedrijven niet passend binnen een woongebied) worden aangehouden.

Artikel 2.3 Verbod milieuactiviteiten of technische activiteiten
Het is verboden om binnen de locatie voorbeschermingsregels Aadorp Noord milieuactiviteiten of technische activiteiten uit te voeren waarvoor op de datum van inwerkingtreding van dit besluit nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 2.4 Gebruiksverbod
Het is verboden om binnen de locatie voorbeschermingsregels Aadorp Noord bouwwerken in gebruik te nemen voor nieuwe bedrijven of bedrijventerreinen. Dit verbod reserveert de ruimte voor de geplande woningbouw.

Artikel 2.5 Gebruiksverandering - vergunningsplicht
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen de locatie voorbeschermingsregels Aadorp Noord het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen
2. De omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, wordt geweigerd indien de activiteiten naar het oordeel van het bevoegd gezag de locatie minder geschikt maken voor de verwezenlijking van de bij het in voorbereiding zijnde projectbesluit daaraan te geven regels in het omgevingsplan.
3. Activiteiten zijn alleen toegestaan als deze de ontwikkelingen zoals benoemd in de Gebiedsvisie Aadorp Noord niet belemmeren.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1 Overgangsrecht
Deze regels zijn niet van toepassing op activiteiten die al werden verricht voorafgaand aan de inwerkingtreding van de regels en die in overeenstemming zijn met de regels in het omgevingsplan.

Artikel 3.2 Inwerkingtreding
Dit voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag van bekendmaking.

Artikel 3.3 Citeertitel
Dit voorbereidingsbesluit wordt aangehaald als: “voorbeschermingsregels Aadorp Noord

Locatie waarvoor de voorbereidingsbescherming geldt



Afbeelding 1 locatie "voorbeschermingsregels Aadorp Noord"