Collegevoorstel

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit Aadorp Noord
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/285456
Documentkenmerk	D/26/960527
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 24 juni 2025 is de Gebiedsvisie Aadorp 2040 vastgesteld. Het omzetten van de Gebiedsvisie in een omgevingsplan vergt tijd en voorbereiding. Ter voorkoming dat ontwikkelingen plaatsvinden waardoor van het aangewezen gebied perceel Ambt-Almelo, sectie R, nummer 440 minder geschikt is voor de verwezenlijking van het doel van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, is een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels genomen door het college. Met het voorbereidingsbesluit kan regie worden gevoerd over de activiteiten op de bestaande kavel in het voorbeschermingsgebied, omdat met de voorbeschermingsregels een bouwverbod, gebruiksverbod en verbod milieuactiviteiten of technische activiteiten en bij een gebruiksverandering een vergunningsplicht zijn ingesteld. Door het voorbereidingsbesluit wordt het omgevingsplan tijdelijk aangepast met zogenoemde voorbeschermingsregels.

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet voor de locatie "voorbeschermingsregels Aadorp Noord" met als doel te voorkomen dat deze minder geschikt wordt voor de beoogde transformatie naar een woonwijk.

2. De voorbeschermingsregels voor de locatie "voorbeschermingsregels Aadorp Noord" zoals opgenomen in bijlage A van het omgevingsplan (digitale vindplaats van de regels en locatie: id/akn/nl/act/gm0141/2026/Regeling8135b9ae04044285887a8340d7d5bc92) vast te stellen ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan (een weergave van de regels is opgenomen in bijlage D/26/960646).

3. De raad te informeren met bijgevoegde raadsbrief (D/26/960686).

Inleiding

Op 24 juni 2025 is de Gebiedsvisie Aadorp 2040 vastgesteld. De gebiedsvisie Aadorp 2040 schetst een toekomstbeeld waarin Aadorp zijn groene, dorpse karakter en sterke sociale samenhang behoudt, terwijl het dorp ruimte biedt voor groei, betere voorzieningen en een veilige leefomgeving. De visie zet in op drie hoofdambities: een groen, gezond en herkenbaar dorp,

aantrekkelijk wonen voor jong en oud en een vitaal dorp met betrokken inwoners, waarbij onder meer verkeersveiligheid, de kwaliteit van de openbare ruimte, het kanaal en de verbinding met het omliggende landschap worden versterkt. Daarnaast wordt ruimte geboden voor maximaal 300 tot 400 nieuwe woningen tot 2040, verspreid over verschillende locaties, met speciale aandacht voor starters, senioren en collectieve woonvormen, terwijl het voorzieningenhart rond het Aahoes en de basisschool behouden en verder ontwikkeld wordt.

Ter plaatse van perceel Ambt-Almelo, sectie R, nummer 440 (groot 3.202 m²) is het voorkeursrecht gevestigd. Deze gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden A welke niet in lijn zijn met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zoals is opgenomen in de Gebiedsvisie. In theorie zou de grondeigenaar een aanvraag kunnen doen voor de realisatie van een bedrijf. Ter voorkoming dat ontwikkelingen plaatsvinden waardoor het aangewezen gebied perceel Ambt-Almelo, sectie R, nummer 440 minder geschikt is voor de verwezenlijking van het doel van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, is een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels genomen.

Met het voorbereidingsbesluit kan regie worden gevoerd over de activiteiten op de bestaande kavel(s) in het voorbeschermingsgebied, omdat met de voorbeschermingsregels een bouwverbod, gebruiksverbod en verbod milieuactiviteiten of technische activiteiten en bij een gebruiksverandering een vergunningplicht zijn ingesteld. Deze regels zijn bedoeld ter voorkoming dat ontwikkelingen plaatsvinden waardoor de locatie minder geschikt zou worden voor de verwezenlijking van het doel van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet is de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit in 2022 door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Door het voorbereidingsbesluit wordt het omgevingsplan tijdelijk aangepast met zogenoemde voorbeschermingsregels.

Beoogd effect

Ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie perceel Ambt-Almelo, sectie R, nummer 440 voorkomen die niet overeenkomen met de Gebiedsvisie Aadorp en het toekomstige omgevingsplan.

Argumenten voor

1.1 Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van voorbereiding van de wijziging van de regels.

Het belang van de gemeente is om het dorp Aadorp verder te kunnen ontwikkelen volgens de Gebiedsvisie Aadorp 2040. In de gebiedsvisie zijn kaders geformuleerd om de kwaliteiten van het gebied zo integraal mogelijk te versterken in samenhang met de grote woningbouwopgave en bijbehorende andere initiatieven. Ter voorkoming dat de gewenste ontwikkelingen niet meer mogelijk zijn, worden voorbeschermingsregels opgenomen in het omgevingsplan.

2.1 Met de voorbeschermingsregels is duidelijk voor welke activiteiten het voorbereidingsbesluit geldt.

Bij het voorbereidingsbesluit horen voorbereidingsregels. Hiermee wordt aangegeven voor welke activiteiten een verbod of vergunningplicht geldt. De voorbereidingsregels betreffen:

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

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht.

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

Kanttekeningen

1.1 Een voorbereidingsbesluit moet bestaand gebruik en bestaande bouwwerken eerbiedigen.

Voorbeschermingsregels mogen alleen beperkingen opleggen aan activiteiten die het omgevingsplan of de omgevingsverordening toelaat, maar die nog niet plaatsvinden.

1.2 Het voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van 1,5 jaar.

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na 1,5 jaar 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.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het laten nemen van een voorbereidingsbesluit brengt geen extra kosten met zich mee anders dan de ambtelijke kosten die gedekt worden vanuit de reeds beschikbare middelen behorende bij het project Aadorp Noord

Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking na bekendmaking (artikel 3:40, Awb). Dat is op de dag van de bekendmaking of op de dag die in het voorbereidingsbesluit is bepaald. Het bevoegde bestuursorgaan maakt het voorbereidingsbesluit bekend door plaatsing van het volledige besluit in het elektronisch publicatieblad van dat bestuursorgaan. Dit gebeurt via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB).

Dit besluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Bijlage(n)

- Bijlage 1 beschermingsregels: Bijlage/D/26/960646
- Raadsbrief: D/26/960686

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is in overleg met de projectgroep Aadorp Noord tot stand gekomen.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouders Van Rees en Wessels.

Communicatie over het besluit

Regulier, met embargo van een week in verband met de publicatie in het gemeenteblad en de inwerkingtreding.