

Collegevoorstel

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Aalanderveld
Eenheid/team	ADV Advies
Zaakkenmerk	DCS - 2382276
Documentkenmerk	D/26/839208
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Op 24 juni 2025 is de Gebiedsvisie Aalanderveld vastgesteld. Het omzetten van de Gebiedsvisie Aalanderveld in een omgevingsplan vergt tijd en voorbereiding. Ter voorkoming dat ontwikkelingen plaatsvinden waardoor het gebied Aalanderveld 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 kavels 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 Aalanderveld" met als doel te voorkomen dat deze minder geschikt wordt voor

de beoogde transformatie naar een woonwijk.

2. De voorbeschermingsregels voor de locatie "voorbeschermingsregels Aalanderveld" zoals opgenomen in bijlage A van het omgevingsplan (digitale vindplaats van de regels en locatie:

id /akn/nl/act/gm0141/2026/Regeling981948674adc4b9facf90998d1d393fe/nld@2026-02-10;10124457) vast te stellen ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan (een weergave van de

regels is opgenomen in bijlage D/26/841388).

3. De raad te informeren met bijgevoegde raadsbrief (D/26/841467).

Inleiding

Op 24 juni 2025 is de Gebiedsvisie Aalanderveld vastgesteld. De gebiedsvisie schept het kader voor nieuwe ontwikkeling van de noordelijke stadsrand tot 2040. De Gebiedsvisie Aalanderveld voorziet in de bouw van circa 3.000 woningen met behoud van het groene karakter en zet in op klimaatadaptatie, waterberging en duurzame energie. De visie dient als afwegingskader voor nieuwe plannen; individuele initiatieven voor kleinschalig werk aan huis of recreatieve ondernemingen kunnen binnen de groene kaders wel mogelijk zijn maar bedrijven met meer impact op de omgeving zijn niet passend in de nieuwe woonbuurt.

Met het voorbereidingsbesluit kan regie worden gevoerd over de activiteiten op de bestaande kavels 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

Ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Aalanderveld voorkomen, die niet overeenkomen met de Gebiedsvisie Aalanderveld en het toekomstig 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 Aalanderveld verder te kunnen ontwikkelen volgens de Gebiedsvisie Aalanderveld. 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:

- 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;

- 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 Aalanderveld.

Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.omgevingsloket.nl (Regels op de kaart).

Dit besluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Bijlage(n)

- Weergave regels voorbereidingsbesluit (D/26/841388)
- Raadsbrief (D/26/841467)

Procesinformatie

Intern overleg

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

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouders Van Rees en Van Mierlo.

Communicatie over het besluit

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