Gemeente Almelo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Almelo

Nr. 513677

4 november 2026

Voorbereidingsbesluit Aadorp Noord

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Almelo

gelezen de tekstinhoud van het collegevoorstel D/26/960527, en bijbehorende stukken D/26/960712,

D/26/960646 en D/26/960686 d.d. 3 november 2026

Overwegende dat:

Overwegende dat:

a. Op 24 juni 2025 is de Gebiedsvisie Aadorp 2040 vastgesteld;
b. 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.
c. 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.
d. De Gebiedsvisie Aadorp 2040 dient als afwegingskader voor nieuwe plannen;
e. Het omzetten van de Gebiedsvisie Aadorp 2040 in een omgevingsplan tijd en voorbereiding vergt;
f. Geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden waardoor het gebied Aadorp Noord minder geschikt is voor de verwezenlijking van het doel van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan;
g. Individuele initiatieven voor kleinschalig werk aan huis of (ver)bouwen van een woning binnen de kaders wel mogelijk zijn maar het realiseren van gebouwen en het toelaten van bedrijven met impact op de omgeving niet passend zijn in de nieuwe woonbuurt;
h. Over de activiteiten op de bestaande kavels in het voorbeschermingsgebied regie gevoerd moet worden
i. Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad gedelegeerd is (29-11-2022) aan het college van burgemeester en wethouders.
j. Door het voorbereidingsbesluit het omgevingsplan tijdelijk wordt aangepast met zogenoemde voorbeschermingsregels.

Besluit;

Artikel I

"Voorbereidingsbesluit Aadorp Noord" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 04-11-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Almelo, **3 november 2026**

Diegenen die mogen ondertekenen

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbereidingsbesluit Aadorp Noord

Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermings-regels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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.

Artikel 1.4 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 1.5 Uitzondering bouwverbod

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod zoals opgenomen in artikel 1.4 mits:
   a. De bouwactiviteit in overeenstemming is met de vastgestelde Gebiedsvisie Aadorp 2040 en uitgewerkt is in een door het college goedgekeurd stedenbouwkundigplan, 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 verkeers-veiligheid.

2. Nieuwe aanvragen voor bouwactiviteiten die strijdig zijn met de richting van de Gebiedsvisie Aadorp 2040 (zoals intensieve veehouderij of grootschalige detailhandel of bedrijven niet passend binnen een woongebied) worden aangehouden.

Artikel 1.6 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 1.7 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 ontwikkeling Aadorp Noord.

Artikel 1.8 Gebruiksverandering- vergunningsplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen om binnen de locatie voorbeschermingsregels Aadorp Noord het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen

2. dD 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 regels in het omgevingsplan.

3. Activiteiten zijn alleen toegestaan als deze de ontwikkelingen zoals benoemd in de Gebiedsvisie Aadorp 2040 niet belemmeren.

Hoofdstuk 2 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 2.1 Overgangsrecht

[Gereserveerd]

Artikel 2.2 Inwerking

Dit voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag van bekendmaking.

Artikel 2.3 Citeertitel

Dit voorbereidingsbesluit wordt aangehaald als: voorbeschermingsregels Aadorp Noord

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

voorbeschermingsregels Aadorp Noord	/join/id/regdata/gm0141/2026/075e13e9740c468997f3bf4c6cc87423/nld@2026-11-02;09411484

Algemene toelichting

1 Toelichting voorbereidingsbesluit Aadorp Noord

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 m^2) is het voorkeursrecht gevestigd. Deze gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden A welke niet in lijn zijn met de voorgenomen woningbouw ontwikkeling zoals is opgenomen in de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie Aadorp 2040. 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.