

Vorbereidingsbesluit Aalanderveld

Het/De college van burgemeester en wethouders van Gemeente Almelo

gelezen de tekstinhoud van "Vorbereidingsbesluit Aalanderveld" d.d. **17 februari 2026**.

Overwegende dat:

- Op 24 juni 2025 is de Gebiedsvisie Aalanderveld vastgesteld;
- De Gebiedsvisie Aalanderveld het nieuwe kader voor nieuwe ontwikkeling van de noordelijke stadsrand tot 2040 scheidt;
- De Gebiedsvisie Aalanderveld dient als afwegingskader voor nieuwe plannen;
- Het omzetten van de Gebiedsvisie Aalanderveld in een omgevingsplan tijd en voorbereiding vergt;
- Geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden waardoor het gebied Aalanderveld minder geschikt is voor de verwezenlijking van het doel van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan;
- Individuele initiatieven voor kleinschalig werk aan huis of (ver)bouwen van een woning binnen de kaders wel mogelijk zijn maar het realiseren en toelaten van bedrijven met meer impact op de omgeving niet passend zijn in de nieuwe woonbuurt;
- Over de activiteiten op de bestaande kavels in het voorbeschermingsgebied regie gevoerd moet worden
- 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.
- Door het voorbereidingsbesluit het omgevingsplan tijdelijk wordt aangepast met zogenoemde voorbeschermingsregels.

Besluit;

Artikel I

"Vorbereidingsbesluit Aalanderveld" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 18-02-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Almelo, **17 februari 2026**.

Diegenen die mogen ondertekenen

Niet getekend proef-exemplaar

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit Aalanderveld

Voorrangsbepaling

Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met voorbeschermingsregels. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

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 Aalanderveld" Almelo

Artikel 1.3 Oogmerk

De voorbeschermingsregels zijn gesteld met het oog op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen binnen de locatie voorbeschermingsregels Aalanderveld waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 2.1 Bouwverbod

Het is verboden om binnen de locatie voorbeschermingsregels Aalanderveld 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 bouwverbod

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 Aalanderveld (2025) 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 verkeersveiligheid.
2. Nieuwe aanvragen voor bouwactiviteiten die strijdig zijn met de richting van de Gebiedsvisie (zoals intensieve veehouderij of 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 Aalanderveld 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 Aalanderveld 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 om binnen de locatie voorbeschermingsregels Aalanderveld 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 Aalanderveld 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 inwerking-treding 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 Aalanderveld”

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

voorbeschermingsregels Aalanderveld /join/id/regdata/gm0141/2026/f4d382adc06347b0820cb76be65793db/nld@2026-02-10;10124471

Toelichting

Algemene toelichting

1 Toelichting

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 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 door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Door het voorbereidingsbesluit wordt het omgevingsplan tijdelijk aangepast met zogenoemde voorbeschermingsregels.

Artikelsgewijze Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Het omzetten van de Gebiedsvisie Aalanderveld in een omgevingsplan vergt tijd en voorbereiding. Hierdoor is het niet mogelijk om op korte termijn wijzigingen door te voeren. Vooruitlopend op deze wijziging van het omgevingsplan is dit voorbereidingsbesluit genomen.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Het omzetten van de Gebiedsvisie Aalanderveld in een omgevingsplan vergt tijd en voorbereiding. Hierdoor is het niet mogelijk om op korte termijn wijzigingen door te voeren. Vooruitlopend op deze wijziging van het omgevingsplan kan wel een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels worden genomen met het oog op het vaststellen van nieuwe regels in het omgevingsplan. 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 door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Door het voorbereidingsbesluit wordt het omgevingsplan tijdelijk aangepast met zogenoemde voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

De voorbeschermingsregels kunnen alleen door het omgevingsplan toegelaten activiteiten verbieden. Of bepaalde activiteiten aan beperkingen onderwerpen. Met een voorbereidingsbesluit kunnen geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt worden.

Ook mogen voorbeschermingsregels alleen beperkingen opleggen aan activiteiten die het omgevingsplan toelaat, maar die nog niet plaatsvinden. Een voorbereidingsbesluit moet bestaande activiteiten eerbiedigen, zoals bestaand gebruik en bestaande bouwwerken.