

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek rood voor rood Slampsweg 4-6/Lange Voort
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	DCS - 2591329
Documentkenmerk	D/26/847561
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het omgevingsplan, ten behoeve van het toepassen van de Rood voor Rood regeling. Op slooplocatie Slampsweg 4-6 wordt 2.629 vierkante meter aan vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt, waardoor er twee compensatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Een van de compensatiewoningen wordt op het eigen erf gerealiseerd. Voor de andere compensatiewoning is een alternatieve locatie gezocht omdat de erfopzet aan de Slampsweg een tweede compensatiewoning niet toelaat. Deze locatie is gevonden aan de Lange Voort, tussen nummer 16 en 18. De resterende sloopmeters worden ingezet voor realisatie van een nieuwe loods, omdat het bedrijf als akkerbouwbedrijf wordt voortgezet. Deze beide percelen zijn in het omgevingsplan aangewezen voor agrarische activiteiten. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van het toepassen van de Rood voor Rood regeling door 2.629 vierkante meter aan vrijkomende agrarische bebouwing te slopen op het adres Slampsweg 4-6 voor realisering van twee compensatiewoningen en een nieuwe loods. De eerste compensatiewoning is beoogd op het eigen erf aan de Slampsweg, de tweede compensatiewoning is beoogd aan de Lange Voort tussen nummer 16 en 18. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - o Binnen één jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart. Zo niet, dan vervalt het principebesluit;
 - o De initiatiefnemer laat voor beide compensatiewoningen een landschappelijk inpassingsplan opstellen voor de ontwikkeling. Dit plan dient op kosten van de initiatiefnemer door een erkend bureau uitgevoerd te worden;
 - o De initiatiefnemer laat een wijziging omgevingsplan opstellen volgens het handboek van de gemeente. Als hiervoor onderzoeken noodzakelijk zijn, dan

- dienen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus uitgevoerd te worden;
- De sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen dient voor de start van de bouw van de compensatiewoningen te zijn uitgevoerd. Om dit te waarborgen, zal er een voorwaardelijke verplichting in de wijziging van het omgevingsplan worden opgenomen;
 - De directe omgeving dient te worden betrokken bij de plannen, conform het gemeentelijke participatiebeleid;
 - Door initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst ondertekend.
2. De raad hierover te informeren met een raadsbrief (D/26/856067).
 3. De initiatiefnemer hierover te informeren met een uitgaande brief (D/26/856145).

Inleiding

Aan de Slampsweg 4-6 is Maatschap Semmekrot gevestigd, een gemengde veehouderij met varkens en melkvee. Het bedrijf heeft zich aangemeld voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV). De beschikking van het RVO is reeds ondertekend. Dit houdt in dat de veehouderij dient te worden stopgezet om aanspraak te maken op de subsidieregeling.

De voormalig agrarische bebouwing op het erf, die gelet op het voorgaande hierdoor geen functie meer heeft, zal daarom worden gesloopt en wordt ingebracht voor de gemeentelijke Rood voor Rood regeling. In totaal bedraagt dit 2.629 vierkante meter aan sloopmeters. Volgens het gemeentelijk beleid, waarin 850 vierkante meter moet worden gesloopt voor één compensatiewoning, geeft dit recht op twee compensatiewoningen. Daarnaast kunnen de resterende sloopmeters met een factor 1 op 2 worden ingezet voor de bouw van een nieuwe loods van circa 510 vierkante meter voor de voortzetting van het agrarische bedrijf in de vorm van akkerbouw.

Beoogd effect

Te besluiten op het verzoek van de initiatiefnemer, zodat de plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

Argumenten voor

1.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie op twee locaties in het buitengebied.

De voormalige agrarische bebouwing aan de Slampsweg 4-6 doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten van het landelijk gebied. Door deze bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren, is het mogelijk om deze locatie in het landelijk gebied een impuls te geven. Ook op de tweede bouwlocatie zal ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt worden, aangezien beide compensatiewoningen landschappelijk moeten worden ingepast.

1.2 Dit initiatief is passend binnen het gemeentelijk Rood voor Rood beleid.

Volgens de Rood voor Rood regeling in Almelo moet minimaal 850 vierkante meter aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt om in aanmerking te kunnen komen voor een compensatiewoning. In dit geval is er 2.629 vierkante meter aan voormalig agrarische

bebouwing. Dit aantal sloopmeters geeft recht op twee compensatiewoningen. Een daarvan kan op het eigen erf worden gerealiseerd, maar de tweede compensatiewoning niet. Als er op de slooplocatie geen compensatiewoning kan worden gerealiseerd, moet deze bij bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Hieraan voldoet het plan ook, aangezien er in het bestaande bebouwingslint aan de Lange Voort wordt gebouwd. Er blijft nog 929 vierkante meter over, die wordt ingezet voor realisatie van een nieuwe loods ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht

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

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Onderhavige vraag is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog geen onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het concept van de aanvraag. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

1.2 Het principebesluit is beperkt houdbaar.

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen één jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit door het starten van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten wordt, over een jaar anders kan zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een overeenkomst nadeelcompensatie.

Uitvoering

Na een positief besluit wordt de initiatiefnemer met bijgevoegde brief geïnformeerd. Hierna kan de ruimtelijke procedure, de wijziging van het omgevingsplan, worden opgestart.

Bijlage(n)

Principeverzoek d.d. 3 februari 2026 - D/26/847539 (en bijlagen D/26/847540 en D/26/847542)

Raadsinformatiebrief - D/26/856067

Uitgaande brief - D/26/856145

Procesinformatie

- Intern overleg

Dit voorstel is afgestemd met de relevante disciplines.

- Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Van Rees.

- Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.