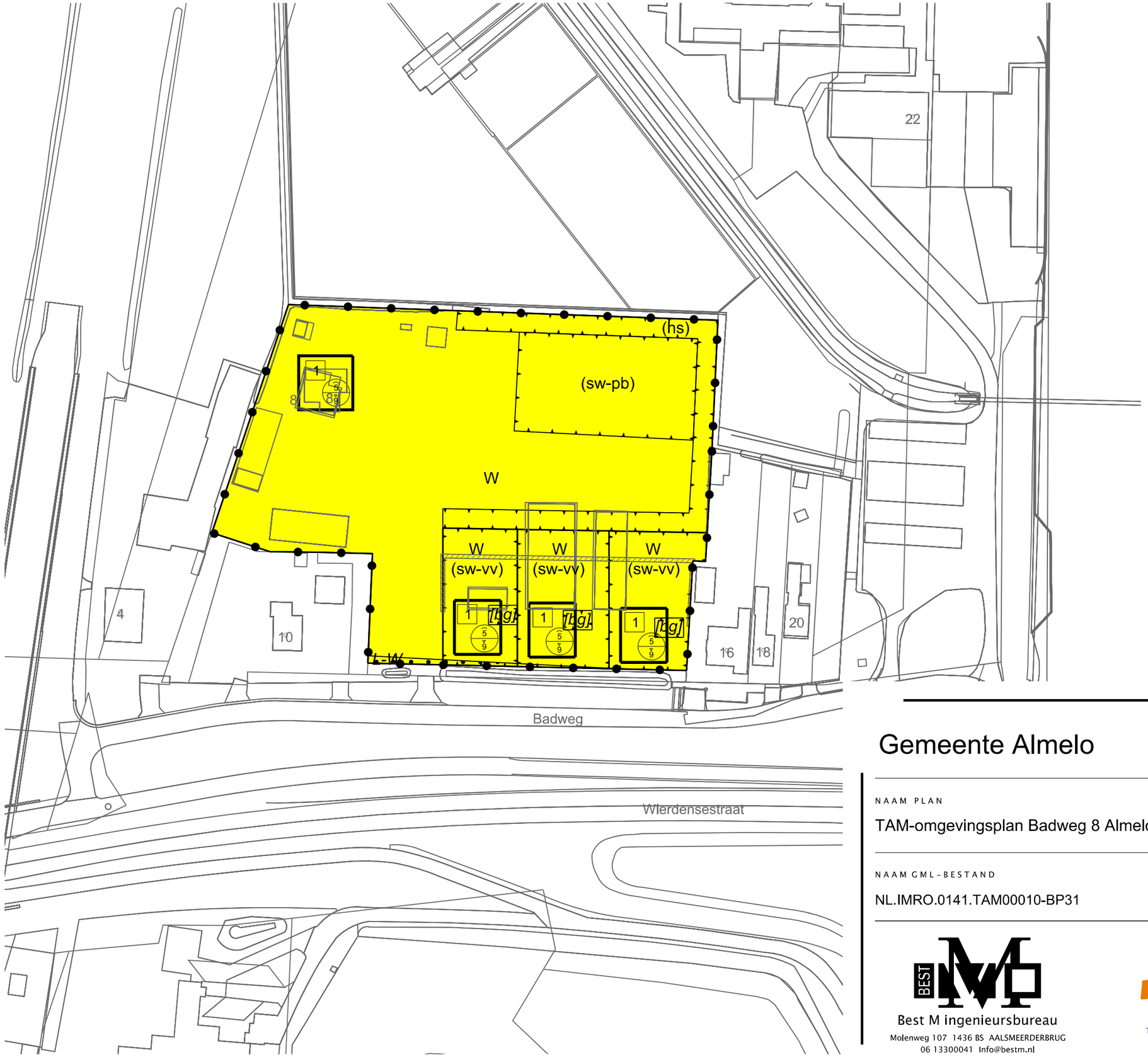


LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

L-W — Leiding - Water

Gebiedsaanduidingen

voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Functieaanduidingen

(hs) houtsingel

(sw-pb) specifieke vorm van wonen - paardenbak

(sw-vv) specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

Maatvoering

1 maximum aantal wooneenheden

5 / 9 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

Ondergrond

Gemeente Almelo

NAAM PLAN

TAM-omgevingsplan Badweg 8 Almelo

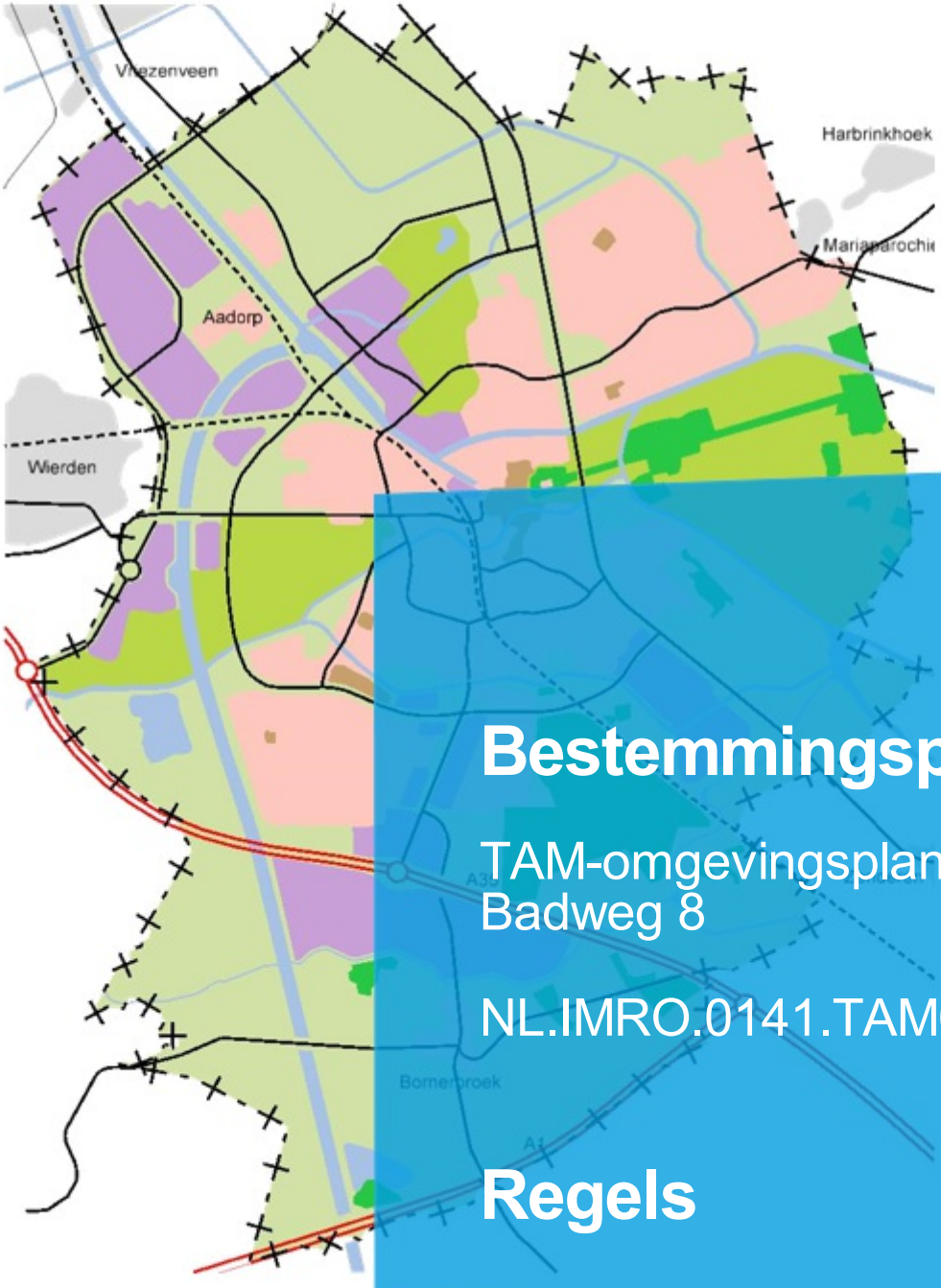
NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0141.TAM00010-BP31	3-9-2026	1 VAN 1	A3

Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300041 Info@bestm.nl

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000

Gemeente Almelo



Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8

NL.IMRO.0141.TAM00010-

Regels

Inhoudsopgave

Regels **2**

Hoofdstuk1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begripsbepalingen 6
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 10
Artikel 3 Toepassingsbereik 11
Artikel 4 Aanvraagvereisten 12
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 13

Hoofdstuk2 Functies en gebiedsaanwijzingen 14
Artikel 6 Wonen 15
Artikel 7 Leiding - Water 18

Hoofdstuk3 Algemene regels voor activiteiten 20
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 9 Algemene regels voor bouwactiviteiten 22
Artikel 10 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten 23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 12 Overige regels 25

Hoofdstuk4 Overgangsrecht 26
Artikel 13 Overgangsrecht 27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.
Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 het plan

het plantype TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8 met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00010-BP31 van de gemeente Almelo;

1.2 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.6 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.9 bestaand

a. ten aanzien van bouwwerken: een bouwwerk, dat:
    1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijziging omgevingsplan bestaat of in uitvoering is;
    2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
b. ten aanzien van gebruik:
    1. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijziging omgevingsplan;

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 bruto-vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;

1.19 calamiteitenontsluiting

een weg die geschikt is als ontsluiting voor nood en hulpdiensten en die tevens dienst kan doen als extra ontsluiting van het woongebied voor het ontvluchten van het woongebied in geval van een calamiteit;

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 erf

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is;

1.25 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

1.26 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.27 kamerverhuur

wonen door één persoon in een geëxploiteerde woonruimte die bereikbaar is via een gezamenlijke hoofdingang van een gebouw en waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitair, kook- en wasgelegenheid;

1.28 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.29 kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

1.30 maatvoeringsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;

1.31 mobiel verkooppunt

detailhandel en/of horeca vanuit een verplaatsbare wagen of kraam gedurende één of enkele dagen per week op een vergunde en daarvoor aangewezen plaats;

1.32 nok

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

1.33 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.35 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 verkeersareaal

gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen;

1.37 voorerf

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het gebouw is gelegen;

1.38 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.39 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.40 woning

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

1.41 wooneenheid

woning;

1.42 wonen

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt.

Voor zover de meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 in strijd zijn met de meet- en rekenbepalingen in dit artikel, gaan deze meet- en rekenbepalingen voor.

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden; indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Badweg 8 in Almelo, waarvan geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM00010-BP31 zoals vastgelegd op https://www.https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.nl.
4. De algemene regels zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de 'Parapluherziening algemene afwijkingen' (NL.IMRO.0141.00137-BP31) worden als aanvulling op dit hoofdstuk onverkort van toepassing verklaard.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
b. bed & breakfast;
c. maximaal één paardenbak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak', voor zover bestaand;

d. de aanleg en instandhouding van een houtsingel met streekeigen beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

d. tuinen en erven;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde groenvoorzieningen, verhardingen en andere bijbehorende voorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels bouwen

6.3.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

6.3.2 Hoofdgebouwen

a Algemene beoordelingsregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
c. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
d. de gebruiksoppervlakte per woning bedraagt minimaal 75 m^2;
e. de hoofdgebouwen hebben een inhoud van maximaal 750 m^3;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;

b Beoordelingsregels geluid

Met het oog op een goed woon- en leefklimaat gelden, naast de onder a gestelde beoordelingsregels, tevens de volgende beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen:

a. in afwijking van artikel 5.78t Bkl, gelet op artikel 5.78u Bkl, bedraagt het maximale gezamenlijke geluid op de gevels van de woningen niet meer dan de waarden zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen Akoestisch onderzoek geluid door wegen;
b. bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt tegelijkertijd voorzien in de bouw van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk, waarbij wordt voldaan aan de regels in artikel 6.3.3;
c. de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend, wanneer is aangetoond dat voldaan wordt aan de karakteristieke geluidwering van de gevel conform de eisen uit art. 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
d. de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend, wanneer is aangetoond dat er

minimaal 3 verblijfsruimtes aan de geluidluwe noordgevel worden gerealiseerd.

6.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aanpandig aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,30 meter bedragen, danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is minimaal 2 meter lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m^2.

6.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen, niet zijnde reclame-uitingen, maximaal 2 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak' mag het oppervlakte van een paardenbak maximaal 1.000 m^2 bedragen;
d. de bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak bedragen niet meer dan 6 meter, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte indien dit hoger is dan 6 meter.

6.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.3.4 onder b. tot verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 3 meter, met dien verstande dat:

a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

6.6 Specifieke functieregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de functie 'Wonen' is aan een aantal maatwerkvoorschriften gebonden.

6.6.1 Bed & breakfast

Het gebruik van ruimten van de woning ten behoeve van een bed & breakfast wordt als een gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de activiteit bestaat uit maximaal vier slaapkamers met een maximale oppervlakte van 30 m^2 per kamer;
b. er is maximaal één gemeenschappelijke huiskamer;
c. de activiteit moet binnen het bestaande hoofdgebouw of karakteristieke vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend.

6.6.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de bouwwerken te gebruiken ten behoeve van zeer kwetsbare activiteiten als bedoeld in bijlage VI, onder E van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

6.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning (delen van) bouwwerken zoals opgenomen in Bijlage 2 geheel of gedeeltelijk te slopen zonder dat nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de steenuil, steenmarter, wezel en gebouwbewonende vleermuis zoals opgenomen in het in Bijlage 3 opgenomen Quickscan natuurwaardenonderzoek Badweg 8 Almelo van d.d. 11-09-25 en mogelijk verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit voor het verstoren en vernietigen van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

6.8 Voorwaardelijke verplichting

6.8.1 Waterberging

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' binnen de functie 'Wonen' is slechts toegestaan indien de waterbergingsvoorzieningen uit Bijlage 4 zijn aangelegd en nadien in stand worden gehouden, met dien verstande dat uiterlijk op het moment dat met de bouw van de eerste woning wordt gestart de in Bijlage 3 genoemde maatregelen zijn uitgevoerd.

6.8.2 Geluidwerende maatregelen

Het gebruik van de bouwwerken voor het wonen is pas toegestaan, wanneer is voorzien in de aanleg van een afschermende voorziening met een minimale bouwhoogte van 2 meter en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'. De afschermde voorziening dient na realisatie in stand te worden gehouden.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Water'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Leiding - Water' heeft de volgende functies:
a. een ondergrondse waterleiding;
b. het beheer en onderhoud van de leiding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
d. met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.3 Beoordelingsregels bouwen

7.3.1 Toepassingsbereik

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels;
2. Deze beoordelingsregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de functies zijn toegevoegd.

7.3.2 Gebouwen

Gebouwen mogen binnen deze functie niet worden gebouwd.

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze gebiedsaanwijzing zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gebiedsaanwijzing toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

7.4 Specifieke beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.3 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of on deze gronden een bij de andere functie toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 7.2 bedoelde gronden uit te voeren:
a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

7.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:
a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

7.5.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 7.5.1, wordt vooraf advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene regels voor bouwactiviteiten

9.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Omgevingswet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Bestaande bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in Omgevingswet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 10 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

10.1 Strijdig gebruik

a. Het is verboden opstallen - of delen ervan - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven functies;
b. Het is verboden - voorzover die niet door de bestemming expliciet is toegestaan - de gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van horeca, prostitutie en/of seksinrichting.
c. Het is verboden de opstellen te gebruiken ten behoeve van zeer kwetsbare activiteiten als bedoeld in bijlage VI, onder E van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene ondergeschikte afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het plan:

a. voor afwijkingen ten aanzien van de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere hoogte dan 3,5 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m^3;
c. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevenheden, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, dat belangen van derden niet in redelijkheid worden geschaad en de vergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak en/of bestemmingsvlak worden overschreden door erkers over maximaal tweederde gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden en er vóór de uitbreiding tenminste 3,5 meter resteert van het voorerf;
e. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde 'Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.
b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
    1. bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
    2. bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

12.2 Laden en lossen

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk voldoende wordt voorzien in die behoefte.

12.3 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en 12.2:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

12.4 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in artikel 12.3 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. het woon- en leefklimaat;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2
Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3
Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2
Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4
Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende planologische regime, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.