



# Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk  
22c Pniëlkerk

NL.IMRO.0141.TAM00004-

# Regels



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	6
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	11
Artikel 3	Toepassingsbereik	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Functies en gebiedsaanwijzingen</b>	<b>13</b>
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Wonen	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels voor activiteiten</b>	<b>21</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene ruimtelijke bouwregels	23
Artikel 9	Planologische gebruiksactiviteiten	24
Artikel 10	Parkeeractiviteiten	27
Artikel 11	Overige regels voor activiteiten	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangsrechtbepalingen</b>	<b>29</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	30

## **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 22c', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.

Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Pniëlkerk" met identificatienummer NL.IMRO.0141.TAM00004-BP31 van de gemeente Almelo;

### 1.2 TAM-omgevingsplan

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

### 1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk 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;

### 1.4 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;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

### 1.7 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;

### 1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 berging:

een aan de woonfunctie gerelateerde ruimte, bedoeld voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen, caravans, vouwwagens en boten en het opbergen van bijvoorbeeld (tuin- en vis)gereedschap en tuinmeubelen;

### **1.11 bijbehorende bouwwerken:**

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;

### **1.12 bouwen:**

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

### **1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.14 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;

### **1.15 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### **1.16 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

### **1.17 bouwvlak:**

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

### **1.18 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.19 bruto-vloeroppervlakte:**

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

### **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 goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.22 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### **1.23 functievlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebruiksactiviteit;

### **1.24 gebouw:**

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

### **1.25 hoofdgebouw:**

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 die bestemming het belangrijkste is;

### **1.26 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);

### **1.27 huishouden:**

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

### **1.28 kamerbewoning:**

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;

### **1.29 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°;

### **1.30 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;

### **1.31 maatvoeringsvlak:**

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak een onderscheid aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximale bouwhoogten, maximaal bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;

### **1.32 nok:**

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

### **1.33 ondergeschikte functie:**

een functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

### **1.34 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.35 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;

### **1.36 prostitutie:**

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

### **1.37 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;

### **1.38 verbeelding:**

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.TAM00004-BP31) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

### **1.39 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

### **1.40 voorerf:**

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

### **1.41 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;

### **1.42 voorgevelrooilijn:**

betreft de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

### **1.43 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;

**1.44 wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.45 wonen:**

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

**1.46 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;

**1.47 wooneenheid:**

een woning.

## **Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.2 de dakhelling van een bouwwerk**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3 de 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;

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.5 de nokhoogte 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;

### **2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### **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 Pniëlkerk, Almelo, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00004-CO1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

## Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. tuinen;
- c. fiets- en/of voetpaden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut;
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer met inbegrip van parkeren;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

alsmede:

- k. een herdenkingspunt naar voormalige bebouwing ter plaatse van de aanduiding: 'overige zone - herdenkingspunt';

een en ander:

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en verhardingen.

### 4.2 Beoordelingsregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen;

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de inhoud mag maximaal 36 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten (zoals bruggen) en/of bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - herdenkingspunt' mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten dienste als herdenkingspunt aan de voormalige kerk worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

### 4.3 Maatwerkvoorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift nadere regels stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke functieregels**

Het is verboden de in deze functie begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze functie.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden.

#### **4.5 Omgevingsplanactiviteit**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 4.4 af te wijken indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bruggen en andere civiele bouwwerken;
- g. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties, alsmedeabri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
- h. bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.

### 5.2 Beoordelingsregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de inhoud mag maximaal 36 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze functie mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze functie worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten (zoals bruggen) en/of bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 meter.

### 5.3 Maatwerkvoorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift nadere regels stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **5.4 Specifieke functieregels**

Het is verboden de in deze functie begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze functie.

#### **5.5 Omgevingsplanactiviteit**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 5.4 af te wijken indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij woningen bedoeld voor sociale verhuur zijn niet toegestaan;
  - b. tuinen en erven;
  - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- met de daarbij gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen.

### 6.2 Beoordelingsregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze functie mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze functie worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
- f. de minimale gebruiksoppervlakte (GBO) voor een woning is 75 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze functie mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze functie worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt 3.30 meter;
- c. bijbehorende bouwwerken worden minstens 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 75 m<sup>2</sup>;

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze functie mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze functie worden gebouwd, met inachtneming van 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 maximaal 2 meter.

### 6.3 Maatwerkvoorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift nadere regels stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
  1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
  2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
  3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

### 6.4 Specifieke beoordelingsregels

#### 6.4.1 Afwijken met betrekking tot bijbehorende bouwwerken

- a. In afwijking van artikel 22.29 Bbl, eerste lid, aanhef en onder a, kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in artikel 6.2.2 bedoelde regels toch worden verleend als:
  1. onder a. en toestaan dat een kap op aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt geplaatst, mits de aangebouwde bijbehorende bouwwerken ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk 6,60 meter bedraagt, waarbij de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
  2. onder b. en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk 5 meter bedraagt;
  3. onder c. voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw tot 1 meter;
  4. onder c. en toestaan dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel van het hoofdgebouw én in het bouwvlak zijn gelegen, voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden uitgebreid, mits binnen het bouwvlak wordt gebouwd.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
  1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

#### 6.4.2 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. In afwijking van artikel 22.29 Bbl, eerste lid, aanhef en onder a, kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in artikel 6.2.2 bedoelde regels toch worden verleend als:
  1. de bouwhoogte maximaal 3 meter verhoogd wordt.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
  1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

### 6.5 Specifieke functieregels

#### 6.5.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Het is verboden de in deze functie begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze functie. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- b. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. het splitsen van een woning in meerdere woningen;
- d. het gebruik van een woning voor kamerbewoning.

### **6.5.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten**

Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de functie aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie blijft behouden;
2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep of bedrijf en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

## **6.6 Omgevingsplanactiviteit**

### **6.6.1 Verboden activiteiten**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de activiteit uit te oefenen. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken binnen het plangebied geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het is verboden af te wijken van het bepaalde in artikel 6.5 onder a zonder een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### **6.6.2 Beoordelingsregels**

- a. Het bepaalde in lid 6.6.1, onder a, is niet van toepassing indien:
  1. een ontheffing is verleend op grond van de Wet natuurbescherming voor een verblijfsplaats van vleermuizen, de huismus of de gierzwaluw; ofb.
  2. wordt aangetoond dat voor deze soorten geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is vereist.
- b. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 6.6.1, lid b, kan uitsluitend worden verleend indien strikte toepassing van artikel 6.5, onder a, zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van gronden of bouwwerken, en deze beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten**

## **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

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 8 Algemene ruimtelijke bouwregels

Onder strijdig gebruik in het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van prostitutie;
- d. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. onbebouwde gronden en/of (delen van) bouwwerken ten behoeve van horeca;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- h. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuin van geringe hoeveelheden die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
- i. het opslaan of opgeslagen houden van puin, vuil, of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op onbebouwde gronden;
- j. een gebruik van bouwwerken voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel;
- k. het gebruik van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning.

## Artikel 9 Planologische gebruiksactiviteiten

### 9.1 Algemene ondergeschikte afwijkingen

Een omgevingsplanactiviteit die niet voldoet aan de regels van dit omgevingsplan, is toelaatbaar mits:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat 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 'Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025' of diens rechtsopvolger;
- e. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
- f. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast.

### 9.2 Bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen de bebouwde kom

Een omgevingsplanactiviteit tot het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is toelaatbaar indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. een bijbehorend bouwwerk is gericht op een vergroting van het woongenot;
- b. indien een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied wordt gerealiseerd:
  1. bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  2. bedraagt de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak niet meer dan ten hoogste 3,30 meter, mits het aangebouwd bijbehorend bouwwerk ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
  3. bedraagt de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste 5 meter, waarbij de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt;
  4. bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken, voor zover ze zijn gelegen in het achtererfgebied buiten de bebouwingsgrens en/of het bebouwingsvlak (zoals in het bestemmingsplan is aangegeven), ten hoogste:
    - 75 m<sup>2</sup>;
  5. blijft er van het achtererfgebied, dat is gelegen buiten de bebouwingsgrens en/of het bebouwingsvlak (zoals in het bestemmingsplan aangegeven), minimaal 50% onbebouwd en onoverdekt;
  6. in het geval het volledige achtererfgebied is aangewezen als bouwvlak mag het achtererfgebied voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

### 9.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een omgevingsplanactiviteit voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> is toelaatbaar indien:

- a. erf- en terreinafscheidingen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. indien gebouwd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt de hoogte ten hoogste 1,00 meter;
  2. in overige gevallen bedraagt de hoogte ten hoogste 2,00 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, installatie voor warmte- of koudeopwekking zijnde, bij een woning in het achtererfgebied met een hoogte van ten hoogste 3,00 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor wat betreft straatmeubilair, zoals lichtmasten en

verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van ten hoogste 10 meter;

#### 9.4 Installatie voor warmte- en koudeopwekking

Een installatie buiten de uitwendige scheidingsconstructie ten behoeve van het plaatsen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op het dak of aan de gevel van gebouwen, is toelaatbaar indien:

- a. de installatie is niet hoger dan 1 meter en met een maximale oppervlakte van 2 m<sup>2</sup>, indien op het dak geplaatst;
- b. de installatie heeft een maximale omvang van 1m<sup>3</sup> en wordt uitsluitend aan de zijgevel of achtergevel geplaatst, indien het een unit aan de gevel betreft;
- c. de afstand tot de erfgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- d. de installatie wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.

#### 9.5 Dakterrassen

Een dakterras bij een woning is toelaatbaar indien:

- a. het dakterras wordt gerealiseerd op eenlaagse aan- en uitbouwen;
- b. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
- c. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;
- d. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel of de dakrand van het hoofdgebouw; of bedoeld:
- e. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
- f. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
- g. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;
- h. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;
- i. er moet een privacyschot worden aangebracht indien het perceel grenst aan en ander woonperceel (aan beide zijden, indien aan de orde).

#### 9.6 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele- of openbare voorziening

Een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water-, of luchtverkeer, is toelaatbaar indien:

- a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### 9.7 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie is toelaatbaar indien:

- a. de woonfunctie blijft behouden;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-voeropervlakte van 25% van de bruto-voeropervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet

bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie, met dien verstande dat een kinderopvang uitsluitend is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
2. het aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
3. de opslag van goederen vindt inpandig plaats.

## Artikel 10 Parkeeractiviteiten

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', zoals deze op 1 januari 2025 in werking is getreden. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.

De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen.

4. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
  - bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
  - bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

## Artikel 11 Overige regels voor activiteiten

### 11.1 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.

### 11.2 Afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 en 11.1:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. De vergunning als bedoeld onder a kan slechts verleend worden, indien:
  1. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast; en
  2. de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig wordt aangetast.

## Hoofdstuk 4 Overgangsrechtbepalingen

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.
- c. Sublid a 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 overgangsbepaling van dat plan.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2, 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.
- d. Lid 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.