Raadsvergadering:
Registratienummer: D/26/852955

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8 planid: NL.IMRO.0141.TAM00010-BP 31 gewijzigd vast te stellen (D/26/814705 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8-motivering, D/26/860335 Plankaart en regels, D/26/946695 Bijlagen bij de regels en D/26/860186 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8 Bijlagen bij de motivering) op de volgende onderdelen:
    a. Toelichting: Tekstuele aanpassingen van hoofdstuk 7.1;
    b. De verbeelding:
        i. Toegevoegd: gebiedsaanduiding voorwaardelijke verplichting geluidsscherm;
        ii. Toegevoegd: Bouwaanduiding aanduiding voor bijgebouwen;
        iii. Verwijderd: Gebiedsaanduidingen: overige zone bodemfunctieklasse wonen, overige zone bebouwingscontour geur, overige zone bebouwingscontour houtkap, overige zone bebouwingscontour jacht;
    c. De regels:
        i. Verwijderd: Artikel 8 tot met artikel 11 zijn verwijderd;
        ii. Verwijderd regels artikel 6.3 onder 6.3.1 lid g, hiervoor zijn in de plaats gekomen: beoordelingsregels geluid artikel 6.3 onder 6.3.2 lid b:
            a. 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;
            b. 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;
            c. 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;
            d. 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);
            e. de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend, wanneer is aangetoond dat er minimaal 3 verblijfsruimtes aan de geluidluwe noordgevel worden gerealiseerd.
        iii. Gewijzigd: regels bijbehorende bouwwerken artikel 6.3.3 in: 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 m2.

iv. Toegevoegd artikel 6.6 onder 6.6.2 strijdig gebruik:
1. 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.

v. Verplaatsing van de voorwaardelijke verplichting waterbergring van artikel 14.2.1 naar artikel 6.8 onder 6.8.1;

vi. Toegevoegd aan voorwaardelijke verplichting de verplichting tot het nemen van geluidwerende maatregelen artikel 6.8 onder 6.8.2.

2. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8 in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM000010-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2025-10-20).
3. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het TAM-omgevingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **R.T.A. Korteland**

Raadsvergadering:
Registratienummer: D/26/852955

Datum: 20 oktober 2026
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp: Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8
Portefeuillehouder: J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel
Voor het perceel Badweg 8 te Almelo is een TAM-IMRO plan opgesteld. Het plan maakt de herontwikkeling van de locatie Badweg 8 mogelijk. Door de wijziging vervalt de bestaande woonbestemming met de functieaanduiding bedrijf autoservice/reparatiebedrijf en het parkeerterrein, waarna op de locatie drie woningen kunnen worden gerealiseerd. Het plan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Op advies van de Omgevingsdienst is het plan aangepast op het onderdeel geluid, om die reden wordt het plan gewijzigd vastgesteld. Verder zijn binnen de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingekomen. Door het college wordt voorgesteld om het plan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8 vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8 planid: NL.IMRO.0141.TAM00010-BP 31 gewijzigd vast te stellen, (D/26/814705 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8-motivering, D/26/860335 Plankaart en regels, D/26/946695 Bijlagen bij de regels en D/26/860186 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8 Bijlagen bij de motivering) op de volgende onderdelen:
    a. Toelichting: Tekstuele aanpassingen van hoofdstuk 7.1;
    b. De verbeelding:
        i. Toegevoegd: gebiedsaanduiding voorwaardelijke verplichting geluidsscherm;
        ii. Toegevoegd: Bouwaanduiding aanduiding voor bijgebouwen;
        iii. Verwijderd: Gebiedsaanduidingen: overige zone bodemfunctieklasse wonen, overige zone bebouwingscontour geur, overige zone bebouwingscontour houtkap, overige zone bebouwingscontour jacht;
    c. De regels:
        i. Verwijderd: Artikel 8 tot met artikel 11 zijn verwijderd;
        ii. Verwijderd regels artikel 6.3 onder 6.3.1 lid g, hiervoor zijn in de plaats gekomen: beoordelingsregels geluid artikel 6.3 onder 6.3.2 lid b:
            1. 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;
            2. 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;
            3. 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;
            4. 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);

5. de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend, wanneer is aangetoond dat er minimaal 3 verblijfsruimtes aan de geluidluwe noordgevel worden gerealiseerd.

iii. Gewijzigd: regels bijbehorende bouwwerken artikel 6.3.3 in: Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
   1. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
   2. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aanpandig aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
   3. 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;
   4. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
   5. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is minimaal 2 meter lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
   6. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m2.

iv. Toegevoegd artikel 6.6 onder 6.6.2 strijdig gebruik:
   1. 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.

v. Verplaatsing van de voorwaardelijke verplichting waterbergring van artikel 14.2.1 naar artikel 6.8 onder 6.8.1;

vi. Toegevoegd aan voorwaardelijke verplichting de verplichting tot het nemen van geluidwerende maatregelen artikel 6.8 onder 6.8.2.

2. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8 in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.TAM000010-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2025-10-20).

3. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het TAM- omgevingsplan.

Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Almelo Badweg 8 planid: NL.IMRO.0141.TAM00010-BP21 heeft 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ontvangen. Op advies van de Omgevingsdienst zijn aanvullende maatregelen opgenomen om bij alle woningen een geluidluwe zijde te waarborgen. Hiervoor zijn de regels en verbeelding aangepast. Zo wordt een geluidwerende erfafscheiding verplicht gesteld en is de situering van bijgebouwen vastgelegd. Met deze maatregelen is het omgevingsplan in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door deze aanpassingen is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

Het plan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen op ruime kavels van circa 800 m² aan de Badweg in Almelo. Het betreft gezinswoningen, voorzien van ruime tuinen en eigen oprit. De woningen worden energiezuinig gebouwd. De situering en oriëntatie van de woningen sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing met voortuinen richting de weg en achtertuinen naar het landschap. Eventuele bijgebouwen worden ondergeschikt aan de achterzijde van de kavels gesitueerd. De kavels zijn van een zodanige omvang dat wordt aangesloten bij de bestaande verkavelingsstructuur en parkeernormen kunnen worden geborgd. Voor de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuur. Hagen van circa 1 meter hoog markeren de erfgrenzen aan de voorzijde, terwijl gemengd struweel tot 1,8 meter hoog de percelen onderling afbakent. Aan de noordzijde vormt een houtsingel een natuurlijke overgang naar het landschap. Binnen de diepe tuinen worden bomen aangeplant, waardoor een groene overgang ontstaat tussen de woonkavels en de omliggende open ruimte. Hiermee wordt een evenwichtige samenhang bereikt tussen bebouwing en groen, passend bij het karakter van de omgeving.

Beoogd effect
Een vastgesteld plan t.b.v. het realiseren van 3 grondgebonden woningen ter vervanging van een autobedrijf.

Argumenten voor
1.1 Zonder een vastgesteld plan is het realiseren van 3 woningen niet mogelijk.
Volgens het geldende bestemmingsplan Badweg 8 is het realiseren van de gevraagde ontwikkeling niet mogelijk. Dit omdat het perceel nu is voorzien van de activiteit Wonen-Stadsrand met een aanduiding bedrijf ten behoeve van een autoservice/reparatiebedrijf en de aanduiding parkeerterrein. Door een gewijzigde bedrijfsvisie worden de bedrijfsactiviteiten op deze locatie beëindigd en wil initiatiefnemer het perceel herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is de wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan bijlage 1 (D/26/814705) voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Een gewijzigde vaststelling is nodig vanwege het aspect geluid.
In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Op advies van de Omgevingsdienst zijn aanvullende maatregelen opgenomen om bij alle woningen een geluidluwe-zijde te waarborgen. Hiervoor zijn de regels en verbeelding aangepast. Zo wordt een geluidwerende erfafscheiding verplicht gesteld en is de situering van bijgebouwen vastgelegd. Met deze maatregelen is het omgevingsplan in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Ontwerpbestemmingsplan **Vast te stellen plan**

Tevens zijn van de verbeelding de: gebiedsaanduiding overige zone bodemfunctieklasse wonen, gebiedsaanduiding overige geur en gebiedsaanduiding overige houtkap verwijderd. Dit omdat deze zones meegaan in het gebiedsdekkende omgevingsplan.

1.3 De ontwikkeling gaat aansluiten op de bestaande ruimtelijke structuur.
Het plan voorziet in het opdelen van het perceel Badweg 8 in 4 kavels. Kavel 1 is de bestaande woning Badweg 8 met bijbehorende bebouwing. Kavel 2 tot en met 4 zijn de nieuwe grondgebonden woonkavels van elk circa 800 m² die in plaats van de bedrijfsbebouwing komen.

De gevraagde ontwikkeling kan beschouwd worden als een inbreidingslocatie in de stadsrandzone. Door het slopen van de bedrijfsbebouwing ontstaat een lint van woonbebouwing. Dit doordat links en rechts van het perceel reeds woningen aanwezig zijn. Deze bestaande woningen hebben baat bij het beëindigen van het autobedrijf en het invullen van de stadsrandzone met groenstedelijke woonbebouwing.

1.4 Door het vaststellen van het plan wordt het groepsrisico aanvaard.
Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten de externe veiligheidsrisico's van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden beoordeeld. In verband met de realisatie van drie woningen op het perceel aan de Badweg 8 te Almelo is het extern veiligheidsrisico van de nabijgelegen risicobronnen beschouwd. In dit geval is geconstateerd dat de planlocatie ligt binnen het explosie- en toekomstig gifwolkaandachtsgebied van Rijksweg N36 ligt. De conclusie is dat de aardgasleiding en de Rijksweg N36 geen belemmering vormt voor het plaatsgebonden risico en de woningen buiten de 100%-letaliteitscontour van de buisleiding liggen. De invloed op het groepsrisico is daarmee verwaarloosbaar. Wel ligt 1 woning binnen het brandaandachtsgebied. Vanwege de ligging binnen de aandachtsgebieden is in de regels een verbod opgenomen voor het gebruiken van de bouwwerken ten behoeve van zeer kwetsbare activiteiten, zoals bijvoorbeeld kinderopvang aan huis. Gelet op de onderbouwing en het verbod om kwetsbare activiteiten is het groepsrisico aanvaardbaar.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen
1.1 Het TAM-omgevingsplan moet uiteindelijk omgezet worden naar het volwaardige omgevingsplan
Met een TAM-omgevingsplan is gemeenten de mogelijkheid geboden om tot en met 31 december 2025 een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) op te stellen en voor die datum als ontwerpplan ter inzage te leggen. Op basis van deze techniek is het Tam-plan Badweg 8 als ontwerp ter inzage gegaan en zal ook op deze manier verder worden afgehandeld. Technisch blijft een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO dan ook een bestemmingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het met IMRO2012 opgestelde omgevingsplan moet, net als andere bestemmingsplannen, uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD standaard. Juridisch gezien is een TAM-IMRO omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet. Vanaf 1 januari 2026 kan deze techniek niet meer worden toegepast op nieuwe wijzigingen en moeten alle wijzigingen van het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD-standaard worden gepubliceerd en beschikbaar zijn via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Kosten, opbrengsten en dekking
De kosten worden gedekt door initiatiefnemer.

Vervolg
Na vaststelling van het plan wordt het plan ter inzage gelegd voor het instellen van beroep.

Zodra het plan onherroepelijk is kan op basis van het plan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen
D/26/814705: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8-motivering
D/26/860335: Plankaart en regels
D/26/860186: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Badweg 8 Bijlagen bij de motivering
D/26/946695: Bijlagen bij de regels

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland