

BESTEMMINGSPLAN

‘Buitengebied, herziening Balkerweg 22a - 22b, Ommen’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-02-22

IMRO code: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0040-VG01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
2. Bestaande en toekomstige situatie.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie plangebied	9
2.3 Voorgenomen ontwikkelingen.....	11
2.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	11
3. Relevant ruimtelijk beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Europees beleid	12
3.3 Rijksbeleid	13
3.4 Provinciaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid.....	16
3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	16
4. Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bodem	17
4.3 Verkeer en parkeren	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Wegverkeerslawaaier.....	18
4.6 Industrielawaai	18
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Watertoets	21
4.9 Ecologie.....	21
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	24
5. Toelichting op de regels	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Opzet regels	25
5.3 Nadere toelichting op de regels	27
6. Financiële uitvoerbaarheid	28
6.1 Inleiding	28
6.2 Exploitatie	28
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1 Inleiding	29
7.2 Overleg	29
7.3 Zienswijzen	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer en eigenaar van interieurwinkel Wiechers Wonen, gevestigd aan de Balkerweg 22a in Ommen, is voornemens om de bestaande bedrijfswoning aan de Balkerweg 22b tevens in gebruik te nemen als burgerwoning. De woning is bestemd als bedrijfswoning ten behoeve van de naastgelegen interieurwinkel. Voor het hele perceel geldt de bestemming 'Detailhandel'. De bedrijfswoning kan in deze situatie alleen worden bewoond door personen met een functionele binding met het ter plaatse aanwezige bedrijf. Door het toevoegen van de aanduiding 'wonen' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, wordt het mogelijk de woning tevens door personen zonder functionele binding met het bedrijf te laten bewonen. Om voorgaande mogelijk te maken is ter plaatse van het plangebied een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van Ommen, tussen de Balkerweg en N48. De Balkerweg verbindt het plangebied met het centrum van Ommen. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven, voorzieningen en verspreid liggende woningen aanwezig. Aan de overzijde van de Balkerweg is een recreatiepark met recreatiewoningen gevestigd. Ten noorden van het plangebied liggen agrarische gronden.



Ligging van het plangebied aangeduid op de topografische kaart (bron: www.opentopo.nl).

Het plangebied betreft de kadastrale percelen, bekend als gemeente Ommen sectie A 3435, 3437, 4450, 4451, 3921 (gedeeltelijk) en 4217 (gedeeltelijk) met een oppervlak van 10.384 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-2' van de gemeente Ommen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 oktober 2014. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Detailhandel'. Ten behoeve van de interieurwinkel is een functieaanduiding

'specifieke vorm van detailhandel - interieurwinkel' opgenomen. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1' van toepassing.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-2' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de bestaande- en toekomstige situatie en de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan beschreven.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Balkerweg en de N48, de provinciale weg tussen Raalte en Hoogeveen. Ten westen van het plangebied ligt het recreatiepark De Lindenberg. Ten oosten van het plangebied ligt de N48, die ter hoogte van het plangebied is omgeven door bos. Ten noorden van de interieurwinkel en bedrijfswoning staan een aantal woningen.



Luchtfoto van de bestaande situatie (bron: www.bing.com/maps).

2.2.1 Ligging (bedrijfs)woning

De bedrijfswoning bevindt zich achter op het perceel van de interieurwinkel en is bereikbaar via een, langs de interieurwinkel liggende, ontsluitingsweg. De woning ligt beschut tussen het groen en valt vanaf de ontsluitingsweg nauwelijks op.



Ligging bedrijfswoning vanaf ontsluitingsweg gezien.

De woning is op de ontsluitingsweg georiënteerd. De voortuin en de op eigen terrein aanwezige parkeerplaats bevinden zich dan ook aan deze kant.

Ten zuidoosten van de woning, op circa 25 meter van de voorgevel van de bedrijfswoning, ligt de interieurwinkel. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van deze afstand en het zicht op de woning. Door de vele beplanting is de woning erg afgeschermd van de interieurwinkel.



Zicht vanaf interieurwinkel op de (bedrijfs)woning.

2.3 Voorgenomen ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wens om de bedrijfswoning te kunnen gebruiken als burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot bouwactiviteiten, het betreft slechts de aanpassing van het gebruik van de bedrijfswoning.

2.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-2' is binnen het bestemmingsvlak 'Detailhandel' één bedrijfswoning toegestaan. Wanneer de woning door iemand zonder functionele binding met de interieurwinkel zal worden bewoond, is dit in strijd met het bestemmingsplan.

3. Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.7.

3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.8 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.2.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen ruimtelijke belangen die zijn vastgelegd in hierboven genoemde kaderrichtlijnen en verdragen.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

3.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

3.3.4 Conclusie

De voorgenen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening sindsdien op onderdelen geactualiseerd.

3.4.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.4.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- a. Generieke beleidskeuzes;
- b. Ontwikkelperspectieven;
- c. Gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones etc. Deze generieke beleidskeuzes vormen voor voorliggend initiatief geen belemmering.

Ontwikkelperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Hiermee geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Voor het plangebied geldt het perspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Binnen dit perspectief staat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur. Het perspectief vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna wordt ingegaan op deze vier lagen en de vertaling hiervan voor het plangebied van het initiatief.

Natuurlijke laag

Ter plekke van het plangebied geldt voor deze laag het gebiedskenmerk 'dekzandvlakte en ruggen' met een afwisselend landschap van jonge ontginningen. Deze dekzandgebieden zijn in cultuur gebracht, op de plek van het plangebied als heideontginningslandschap. De ambitie van de provincie is natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken, onder andere door beplanting met natuurlijke soorten en door benutting van de strekkingsrichting van het landschap. De dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, die gericht is op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als er ontwikkelingen plaatsvinden, dan moeten die bijdragen aan het beter zichtbaar én beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor het plangebied geldt volgens de laag van het agrarisch cultuurlandschap het gebiedskenmerk 'jonge heide en broekontginningslandschap'. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en ontginningslinten met erven en kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De ambitie is gericht op voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Gewenste ontwikkelingsrichting:

- Schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- Transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijdswoonlandschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- Door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie is tevens gericht op het geven van een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte

voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Stedelijke laag

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van Ommen is deze laag niet van toepassing.

Laag van beleving

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van Ommen is deze laag niet van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken zoals deze gelden voor het plangebied.

3.4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen provinciale ruimtelijke belangen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

Het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. In het plan wordt onderscheidt gemaakt tussen vijf gebiedsprogramma's: Centrum, Wonen, Werken, Kernen en Buitengebied.

Het plangebied ligt in het Buitengebied, in het Oude Cultuurlandschap. De inzet in dit gebied is vooral gericht op het behouden en versterken van de groene en blauwe kwaliteiten. Uitgangspunt in het Buitengebied is dat de ruimte voor nieuwe woningen en bedrijvigheid zeer beperkt is; nieuwe woningen zijn uitsluitend mogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling 'Rood voor Rood', rood voor groen strategie, of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een 'reguliere' woning. Omdat er geen nieuwe woning wordt gerealiseerd past deze ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit het GOP voor het buitengebied.

3.5.2 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling raakte geen gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

Het relevante ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Bodem

4.2.1 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. Om die reden is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2.2 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. Er is dan ook geen sprake van verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.2 Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. Er is als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte.

4.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Beoordelingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefomgevingskwaliteit te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Om planologisch te kunnen sturen op (milieubelastende) activiteiten, wordt milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die

onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Naast bovenstaande richtafstanden die invulling moeten geven aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening', gelden voor bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, (algemene) regels die voortvloeien uit deze wet en haar uitvoeringsbesluiten. Die regels gelden als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.4.2 Onderzoek

Een interieurwinkel valt in de categorie 'Detailhandel' (SBI-2008 47A). De grootste richtafstand voor deze activiteit bedraagt 10 meter voor het aspect geluid.

Het gebruik van het plangebied ten behoeve van de interieurwinkel is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - interieurwinkel'. De afstand tussen deze functieaanduiding en de functieaanduiding 'wonen' ter plaatse van de bedrijfswoning bedraagt 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Wegverkeerslawaaai

4.5.1 Vooronderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Bedrijfswoningen dienen net als burgerwoningen te voldoen aan het gestelde in Wet geluidhinder. De bedrijfswoning is in het geldende bestemmingsplan positief bestemd ten behoeve van het wonen. In de nieuwe situatie verandert dit niet. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is niet noodzakelijk.

4.5.2 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Industrielawaai

4.6.1 Beoordelingskader

Bepalend voor de beoordeling van de geluidskwaliteit zijn het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. Het restaurant is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. De geluidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit, zijn bedoeld voor bestaande situaties (bestaande inrichting en bestaande woningen). De geluidsvoorschriften kunnen niet zondermeer worden gehanteerd ten behoeve van een beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van een inrichting naast een her te bestemmen woning. De methodiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is hierop wel toegespitst.

Ruimtelijke inpassing

In het onderzoek is derhalve de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Daarin wordt onderzocht of enerzijds de bedrijfsvoering van de woonwinkel door de aanwezigheid van de geluidsgevoelige bestemming (waaronder woningen) niet worden beperkt en anderzijds of enige geluidhinder ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.

De VNG-publicatie geeft per bedrijfscategorie een 'veilige' afstand voor het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. Wanneer geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze richtafstand - gemeten vanaf de terreingrens van de inrichting - zijn gelegen, is de vestiging van de geprojecteerde inrichting alleen gemotiveerd mogelijk indien onder andere aangetoond wordt dat ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan geluidsgrenswaarden.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2008 is het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' van kracht geworden, ook wel 'Activiteitenbesluit' genoemd. In het Activiteitenbesluit is nadere regelgeving opgenomen ten aanzien van het milieuaspect geluid.

Aangegeven is aan welke waarden het langtijdgemiddelde L_{Ar,LT} en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}), veroorzaakt door de binnen de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, primair dient te voldoen. Een en ander is afhankelijk van de ligging van de inrichting dan wel als geluidsgevoelig aan te merken (woon-)bestemmingen op dan wel nabij een bedrijventerrein.

Indirecte hinder

Onder 'indirecte hinder' wordt verstaan: 'de nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt door activiteiten die, hoewel plaatsvindend buiten het terrein van de inrichting, aan de inrichting zijn toe te rekenen. De indirecte hinder dient te worden beoordeeld overeenkomstig de circulaire van VROM uit 1996. Deze geeft aan dat de indirecte hinder beoordeeld wordt als wegverkeerslawaaï en getoetst dient te worden

aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalent geluidsniveau. In voornoemde Circulaire wordt geadviseerd de verkeersbewegingen vanwege het inrichtingsgebonden verkeer gescheiden van het overige verkeer te beoordelen. De beoordeling vindt plaats op een wijze die nagenoeg overeenkomt met die voor wegverkeerslawaaï. Voor de geluidsbelasting L_{Aeq} geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) ter plaatse van de gevels van omliggende woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Bedrijfswoningen dienen net als burgerwoningen te voldoen aan het gestelde in de Wet geluidhinder en het Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. De voorgenomen activiteiten zijn ruimtelijk ingepast, doordat er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 (zie [paragraaf 4.4](#)). Er is geen sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Tot slot is er geen sprake van indirecte hinder als gevolg van de activiteiten buiten de grenzen van het terrein van de interieurwinkel.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'industrialawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

4.7.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. De ontwikkeling is aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Een nader onderzoek naar de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Watertoets

4.8.1 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd en er vindt geen uitbreiding plaats van het verharde terrein. Van extra watercompensatie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geen sprake. Daarnaast is er geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen of de interieurwinkel. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de bestaande riolering voor de afvoer van het afvalwater.

4.8.2 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Vooronderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd, er worden geen bouwwerken gesloopt en er vindt geen uitbreiding plaats van het verharde terrein. De ontwikkeling leidt niet tot vernietiging van leefgebied van beschermde plant- en diersoorten en heeft geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.9.2 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Beoordelingskader

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. De kern van het verdrag van Malta behelst dat archeologische waarden (het bodemarchief) volwaardig mee moet worden gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988. In artikel 38a van deze wet is omschreven dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan

rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten.

4.10.1.2 Onderzoek

Op basis van de geldende archeologische beleidskaart zijn in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een waarde 'Archeologische verwachting 1'. De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd, als gevolg waarvan archeologische waarden in het geding kunnen zijn. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied komen geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten voor. Daarnaast is het plangebied geen onderdeel van een beschermd dorps- of stadsgezicht. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.10.2.2 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van

gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

4.11.2 Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Groepsgebonden risico

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van de bedrijfswoning om het gebruik als burgerwoning mede mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd, er vindt geen uitbreiding plaats van de interieurwinkel en het aantal woningen neemt niet toe. Er is dan ook geen sprake van een toename van het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.11.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied is een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig. In de Regeling Basisnet is opgenomen dat het plafond voor de berekening van het groepsrisico voor de transportroute 'N48: afrit N377 (Balkbrug) - N34 (Ommen)' 47 meter is.



Ligging transportroute ten opzichte van het plangebied (Bron: www.risicokaart.nl).

4.11.4 Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied ligt een cluster aan buisleidingen. De leiding die het dichtst bij het plangebied ligt is een aardgasleiding met een diameter van 762,00 mm met druk van 79,90 bar. De minimale afstand die van deze buisleiding dient te worden aangehouden is 80 meter.



Ligging plangebied ten opzichte van de aanwezige buisleidingen (Bron: www.risicokaart.nl).

4.11.5 Conclusie

De transportroute gevaarlijke stoffen ligt buiten het 47 meter plafond die in de Regeling Basisnet is opgenomen. Voor het plangebied hoeft het groepsrisico als gevolg van de transportroute voor het plangebied niet verantwoord te worden.

Het plangebied ligt verder dan 80 meter van de dichtstbijzijnde buisleiding. De aanwezigheid van de buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Het onderzoek naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Balkerweg 22a - 22b, Ommen' wordt de huidige bestemming gewijzigd, zodat het medegebruik van de bestaande bedrijfswoning voor wonen mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-2' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

[Hoofdstuk 3](#) bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- [artikel 5](#): deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- [artikel 6](#): in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- [artikel 7](#): in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- [artikel 8](#): op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- [artikel 9](#): in dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen en onder welke voorwaarden.
- [artikel 10](#): in dit artikel zijn de regels in het bestemmingsplan die afstemming vergen met overige plannen en toetsen beschreven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In [hoofdstuk 4](#) staan de overgangs- en slotbepalingen. In [artikel 11](#) is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

[Artikel 13](#) geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

- [Detailhandel](#): deze bestemming is bedoeld ten behoeve van de interieurwinkel. De functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – interieurwinkel' maakt uitsluitend een interieurwinkel binnen deze bestemming mogelijk. Binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan die zowel als bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt kan worden;
- [Waarde - Archeologische verwachting 1](#): deze dubbelbestemming is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen in dit bestemmingsplan. Het doel van deze dubbelbestemming is eventueel voorkomende archeologische waarden te kunnen beschermen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Grondexploitiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor deze ontwikkeling en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Overleg

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan diverse overlegpartners, waaronder de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen aanleiding gegeven voor de provincie en/of het waterschap te reageren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Balkerweg 22a - 22b, Ommen' heeft vanaf donderdag 29 november 2018 tot en met woensdag 9 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan lag in analoge vorm ter inzage bij de afdeling Publieksdienst in het gemeentehuis te Ommen. Het plan was in digitale vorm te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Tijdens de inzage termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Ommer Nieuws van woensdag 28 november 2018 en in de Staatcourant van 28 november 2018 (nr. 66345).

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht.