

Sabina de Jong

Van: *[afgevoerd]*
Verzonden: woensdag 6 februari 2019 11:07
Aan: Sabina de Jong
Onderwerp: FW: Kolonieweg 8 Balkbrug
Bijlagen: Kolonieweg 8 Balkbrug situatieschets met plankaart.pdf; Kolonieweg 8 Balkbrug bestemmingsplanregels.pdf; Van Hemertstraat 9 Balkbrug bodemonderzoek .pdf; Kolonieweg 8 Balkbrug situatie milieu.pdf; Kolonieweg 8 Balkbrug situatie milieu met legenda.pdf

Geachte mevrouw De Jong,

Naar aanleiding van uw vragen over de Kolonieweg 8 te Balkbrug stuur ik u in de bijlage een makelaarsrapportage waarin de gevraagde bestemmingsplan gegevens en milieugegevens staan.

Op het registergoed zijn geen besluiten genomen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Er ligt geen voorkeursrecht op het perceel.

Het pand staat niet als monument geregistreerd en valt ook niet binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht van Balkbrug.

Er zijn geen aanschrijving gedaan door de dienst Bouw en Woningtoezicht

Voor wat betreft milieu zijn geen gegevens bekend bij de gemeente van het pand (zie bijlage), er is geen registratie van een tank op het perceel.

Er is geen subsidie verstrekt op het perceel.

Voor de bouw van de garage is een vergunning verstrekt 18-1-1994

Er is geen nadere informatie bekend over de staat van de fundering dan die te vinden is in de bouwvergunning die verleend is voor de bouw van de woning.

Voor uw verzoek worden leges in rekening gebracht a € 53,30. U ontvangt hiervoor binnenkort een nota.

In de hoop u voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

vakspecialist B publieksdienst B
Dienstverlening Publieksdienst

bestuursdienst

Ommen-Hardenberg



www.ommen-hardenberg.nl

www.ommen.nl www.hardenberg.nl





Aan de gegevens op deze afdruck kunnen geen rechten worden ontleend.

Vrije tekst regel

Schaal 1:1000
0 20 40 60m

29 Januari 2018

Artikel 16 Woongebied - 1

Wonen	Wonen inclusief maatschappelijke doeleinden
Verkeer	Verkeer en verblijfsvoorzieningen
Parkeergelegenheid	Parkeergelegenheid
Openbare nutsvoorzieningen	Openbare nutsvoorzieningen

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.2 Bouwregels

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. wonen inclusief maatschappelijke doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wooncomplex';
- c. aan huis gebonden beroepen en bedrijven (kantoor- en praktijkruimten);
- d. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;

en tevens voor:

- h. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. bedrijven en instellingen behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid daarmee vergelijkbaar zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- j. horeca van de categorieën I en II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- k. kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - kapsalon'.

Onder i zijn geen risicovolle inrichtingen begrepen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

Afwijkend van hetgeen is bepaald onder h, is onder het doel 'bedrijf' uitsluitend begrepen detailhandelsactiviteiten voor zover die zijn aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijven ondergeschikt zijn, met uitzondering van Coevorderweg 12, waarvoor geldt dat de activiteiten ten behoeve van de fietsenzaak niet als ondergeschikte detailhandelsactiviteiten voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijven dienen te worden beschouwd.

De onder c genoemde bedrijven (kantoor en praktijkruimten) zijn toegestaan voor zover vestiging geen problemen oplevert wat betreft ontsluiting/parkeren.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 m voor vrijstaande woningen;
 - 15 m voor de overige woningen;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
5. in afwijking van het gestelde onder 4 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wooncomplex' de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
6. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing, indien dat meer bedraagt;
7. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

- b. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijfsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;

2. de goothoogte van bijgebouwen en de bouwhoogte van een overkapping bedragen niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot-, dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 3. de bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal de afstand van het bestaande bijgebouw indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 4. de bebouwing verbonden door middel van de ter plaatse van de aanduiding 'relatie' aangegeven relatie, wordt aangemerkt als bijbehorend bijgebouw tot de woning aan de Meppelerweg 76;
 5. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m², dan wel niet meer dan de oppervlakte aan bestaande bebouwing indien deze meer bedraagt;
 6. de onder 5 bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van gebouwen voor detailhandel, kapsalon, horeca en bedrijf gelden de volgende regels:
1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
 4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 2. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub a, onder 3;

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;

- b. lid 16.2, sub a, onder 4 en 5 en lid 16.2, sub c, onder 2;

voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;

- c. lid 16.2, sub a, onder 6:

voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de woonfunctie ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

- d. lid 16.2, sub b, onder 1 en 2:

mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;

- e. lid 16.2, sub b, onder 3:

voor het bouwen van bijgebouwen op een kortere afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofgebouw dan wel voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofgebouw;

f. lid 16.2, sub b, onder 5:

tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;

g. lid 16.2, sub c, onder 3:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', 'bedrijf', 'horeca tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van woongebied - kapsalon';
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofgebouw.

16.4.1 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Zorgfuncties bij het wonen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.4, sub a voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

16.5.2 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4, sub b ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven met inachtneming van de in de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG genoemde richtlijnen voor onder meer afstanden;
- b. niet is toegestaan:
 - een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed- en breakfastvoorziening;
 - detailhandel, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit en internetwinkels;
 - groothandel;
 - reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorvoertuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1, van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijven gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten naar ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit ondergeschikt dienen te zijn en te blijven aan de bestemming voor de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de bijgebouwen;
- e. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
 - geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
 - geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt;

- de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
 - geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk;
 - geen publieksgericht karakter mogen hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
- f. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- g. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
- h. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht.

bestuursdienst
Ommen-Hardenberg

GEO-INFO_Ommen-Hardenberg



Aan de gegevens op deze afdruk kunnen geen rechten worden ontleend.

bestuursdienst
Ommen-Hardenberg

GEO-INFO_Ommen-Hardenberg



Aan de gegevens op deze afdruk kunnen geen rechten worden ontleend.