

- omdat deze kleinere woningen niet of nauwelijks aan te merken als bebouwingselementen die de landschappelijke karakteristiek van het buitengebied bepalen;
- omdat een inventarisatie en waardering bovenstaande zal dit vooral leiden tot een willekeurigheid die nagenoeg niet is te motiveren.

4. Voorwaarden omtrent uiterlijke verschijningsvorm

In de planvoorschriften is opgenomen dat de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig mag worden aangetast. Dit is gedaan om dicht bij het doel van deze planherziening te blijven: "Het behoud van de landschappelijke waarde van het buitengebied". De gemeentelijke welstandsnota is leidend bij de bepaling van of sprake is van het bovenstaande. Het onderstaande wordt echter ook in de toetsing betrokken:

- In beginsel is het vervangen van de kap toegestaan indien dit bouwkundig noodzakelijk is. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:
 - Indien mogelijk moet de dakpannen worden hergebruikt. Indien dit niet mogelijk is moeten dezelfde soort pannen worden gebruikt;
 - Oorspronkelijke details moeten in beginsel behouden blijven;
 - Er moet een fotoreportage met alle bestaande details worden overlegd. Hieruit moet de detaillering duidelijk naar voren komen;
- In beginsel wordt geen medewerking verleend aan het vervangen van gevelmetselwerk, tenzij aangetoond wordt dat sprake is van ernstige schade of een slechte bouwkundige staat (hieronder wordt ook het aanbrengen van nieuwe gevels om de bestaande gevel)

Indien sprake is van één van de bovenstaande situaties dan zal getoetst worden op de volgende criteria en aan de hand hiervan voorwaarden worden gesteld:

- Is de verbouw noodzakelijk?
- In welke mate moet vervanging/verbouwing worden toegestaan/
- In welke mate blijft het uiterlijk/het karakter gehandhaafd blijven?

Zowel vergroting als vervangende nieuwbouw zijn niet aan de orde.

5. Planbeschrijving

A. De plankaart

De plankaarten van het bestemmingsplan:

- 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Weerselo;
- 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Denekamp;

zijn ongewijzigd van toepassing.

B. De planvoorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Weerselo worden gewijzigd in die zin dat:

- aan artikel 2, lid 1 onder INHOUD VAN HET GEBOUW wordt toegevoegd: alsmede de onder het peil gelegen delen van het gebouw (kelders);

- de in de planvoorschriften opgenomen maximale inhoud voor agrarische bedrijfswoningen als bedoeld in de artikel 6, lid B, sub 1, onder a en artikel 7, lid B, sub 3, onder a wijzigt van 600 m³ in 750 m³.
- aan de planvoorschriften artikel 6 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. wordt toegevoegd:
 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één bouwmassa vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
- aan de planvoorschriften artikel 7 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. wordt toegevoegd:
 - 6A. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één bouwmassa vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
- artikel 13, lid B, sub 1a. wordt vervangen door:

één woning, waarvoor geldt dat:

 - a. de inhoud van de woning ten hoogste bedraagt 750 m³ dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
 - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 4 m
 - c. de dakhelling tenminste bedraagt 30°
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
- de planvoorschriften als bedoeld in artikel 13 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. worden vervangen door:
 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane oppervlakte voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de splitsing van woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen, waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen in:
 - a. twee woningen indien de inhoud tenminste 1000 m³ bedraagt, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;

- het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast;
- b. drie woningen indien de inhoud tenminste 1500 m³ bedraagt, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied van de voormalige gemeente Denekamp worden gewijzigd in die zin dat:

- aan artikel 2, onder c. wordt toegevoegd: alsmede de onder het peil gelegen delen van het gebouw (kelders);
 - de in de planvoorschriften opgenomen maximale inhoud voor agrarische bedrijfswoningen als bedoeld in de artikel 3, lid B, sub 2 wijzigt van 600 m³ in 750 m³.
 - aan de planvoorschriften artikel 3 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. wordt toegevoegd:
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
- de in de planvoorschriften opgenomen maximale inhoud voor woningen als bedoeld in artikel 10, lid B, sub 1 wijzigt van 600 m³ in 750 m³;
 - aan de planvoorschriften artikel 10 onder de vrijstellingsbevoegdheden genoemd onder D. wordt toegevoegd:
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de splitsing van woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen, waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen in:
- a. twee woningen indien de inhoud tenminste 1000 m³ bedraagt, mits:

- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast;
- b. drie woningen indien de inhoud tenminste 1500 m³ bedraagt, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.

6. Economische uitvoerbaarheid

De planherziening heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

7. Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerp voor vooroverleg verzonden naar de volgende instanties: Provincie Overijssel, VROM-inspectie, Ministerie van landbouw, natuur en voedselveiligheid, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Natuur en Milieu Overijssel, Overijssels Particulier Grondgebied. Een verslag van het vooroverleg staat hieronder per instantie gerangschikt weergegeven. Er zijn gedurende deze periode geen inspraakreacties binnengekomen.

A. Voorontwerp

Provincie Overijssel

De provincie heeft de volgende opmerkingen:

1. De provincie kan instemmen met de regeling dat vrijstelling verleend kan worden van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³, welke geldt voor agrarische bedrijfswoningen, voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woon- en bedrijfsgebouwen één bouwmassa vormen. Zij vraagt daar bij te overwegen hieraan toe te voegen dat de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig aangetast mag worden.

Reactie gemeente: Aan de voorschriften wordt toegevoegd dat de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig aangetast mag worden.

2. De provincie pleit voor een visie voor wat betreft het vergroten van de inhoudsmaat van burgerwoningen in het buitengebied tot 750 m³. Zij mist de ruimtelijke overwegingen om elke woning deze uitbreidingsmogelijkheid te geven, te meer ook nu daardoor kenmerkende elementen in het buitengebied kunnen verdwijnen. Zij kan niet zondermeer instemmen met een algemene