

Bestemmingsplan “Buitengebied 2006,
partiële herziening inhoudsmaat
woningen”

Gemeente Tubbergen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Wijze van bestemmen	4
Hoofdstuk 2 Plangebied	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Ligging en begrenzing	5
2.3 Geldend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 3 Beleid en ruimtelijke afweging	6
3.1 Inleiding.....	6
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.3 Gemeentelijk beleid	6
3.4 Waterparagraaf	7
Hoofdstuk 4 Juridische opzet.....	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Begripsbepalingen	8
4.2.1 Woning 8	
4.2.2 Bestaand 8	
4.3 Woondoeleinden	8
4.3.1 Nieuwe situatie	8
4.3.2 Bestaande situatie	8
4.3.3 Saneringsregeling.....	9
4.3.4 Agrarische hobbyactiviteiten	10
4.4 Bijgebouwenregeling	10
4.5 Technische aanpassingen overige bestemmingen.....	10
4.6 Dubbeltel- en overgangsbepalingen	10
4.7 Consequenties van gekozen technische aanpassing	10
Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg	12
5.1 Inspraak	12
5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro	12
5.2.1 Provincie Overijssel	12
5.2.2 VROM-Inspectie	12
5.2.3 Waterschap Regge en Dinkel	12
5.2.4 Omliggende gemeenten	12
5.3 Zienswijzen	12
5.4 Grondexploitatie	12
Regels	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 6 juni 2006 heeft de raad van de gemeente Tubbergen het bestemmingsplan Buitengebied 2006 vastgesteld. Na (gedeeltelijke) goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2007, is het plan, nadat uitspraak is gedaan over een voorlopige voorziening, op 31 mei 2007 in werking getreden.

Bij de toepassing van de voorschriften (verder: regels¹) behorende bij de bestemming “woondoeleinden” bleek dat er woningen van meer dan 750 m³ gerealiseerd konden worden. De grotere woningen konden ontstaan doordat men bijgebouwen aan de woning bouwde en zo bij de woning kon betrekken. Dit speelde vooral in situaties met veel (te slopen en te herbouwen) bijgebouwen. Dit is niet in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten van het bestemmingsplan. Derhalve is door de raad op 6 april 2009 een voorbereidingsbesluit genomen (in werking getreden op 7 april 2009) dat betrekking heeft op alle gronden gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied² met de bestemming ‘woondoeleinden’.

In de onderhavige partiële herziening gaat het in feite om een technische aanpassing van de regels om zo de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” juridisch beter geregeld te krijgen. Tegelijkertijd wordt in deze partiële herziening ook tegemoetgekomen aan een motie die door de raad is aangenomen. Deze motie houdt in dat de raad in elk geval voor inwoonsituaties, grotere woningen mogelijk wil maken. Om geen situaties van rechtsongelijkheid te creëren, is er voor gekozen om de maximale inhoud van alle woningen in het buitengebied te verruimen naar 900 m³. Ongeacht de vraag of sprake is van inwoning.

Door deze technische en beleidsmatige aanpassing is voldoende duidelijk bepaald wat tot de inhoud van de woning behoort en kan zo nodig efficiënt gehandhaafd worden.

Deze partiële herziening is tevens gebruikt om ook op andere onderdelen de regels te verduidelijken door redactionele aanpassingen door te voeren.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen” bestaat uit de volgende stukken:

- Regels

Onderhavige partiële herziening gaat enkel over een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006”. Daarom maakt een plankaart geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.3 Wijze van bestemmen

Zoals aangegeven, vindt slechts een aanpassing van de regels plaats. Deze partiële herziening voegt geen nieuwe bestemmingen toe. Evenmin worden bestemmingen gewijzigd. Kortom, door deze herziening worden geen extra woningen in het buitengebied mogelijk gemaakt, het aantal woningen blijft gelijk.

¹ De Wet ruimtelijke ordening geldt sinds 1 juli 2008. Deze wet spreekt niet langer over ‘voorschriften’, maar over ‘regels’.

² Dit zijn alle gronden buiten de dorpskernen, met uitzondering van enkele gronden waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan geldt

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Inleiding

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” voorziet in de noodzaak de regels met betrekking tot de inhoud van (bedrijfs)woningen aan te passen, zodat de regels volledig afgestemd zijn op de beleidsuitgangspunten. Dit houdt in dat de inhoud van een woning maximaal 900 m³ mag bedragen, of zo veel meer als aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft dan ook betrekking op de regels van die bestemmingen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” die de bouw van een (bedrijfs)woning mogelijk maken.

2.2 Ligging en begrenzing

De grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” zijn onverkort van toepassing. Dit zijn alle gronden buiten de dorpskernen, met uitzondering van enkele gronden waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan geldt (bijvoorbeeld recreatieterreinen).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het vervangen van regels van met name te noemen bestemmingen.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan “Buitengebied 2006” alsmede de nadien in werking getreden en/of onherroepelijk geworden partiële herzieningen hiervan.

Hoofdstuk 3 Beleid en ruimtelijke afweging

3.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in het gemeentelijk en provinciaal beleidskader is in het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” gekozen voor een maximale inhoudsmaat voor woningen van 750 m³. Alleen indien op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” een grotere inhoud aanwezig is, geldt een grotere inhoud en mag die bestaande inhoud worden teruggebouwd.

Deze beleidsmatige uitgangspunten zijn in juridische zin, naar is gebleken, onvoldoende in de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” vastgelegd. Zo is gebleken dat er door middel van het tegen de woning ‘aanschuiven’ van bijgebouwen, grotere (bedrijfs)woningen gerealiseerd konden worden dan beleidsmatig beoogd was. Dit onbeperkte ‘aanschuiven’ heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat een woning van ruim 1500 m³ gebouwd kon worden.

In deze partiële herziening (Bestemmingsplan “Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen”) worden de desbetreffende regels voorzien van een nieuwe redactie teneinde deze in overeenstemming te brengen met de bovengenoemde beleidsuitgangspunten ten aanzien van de inhoud van (bedrijfs)woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2009 is het provinciaal Streekplan vervangen door de provinciale Omgevingsvisie. De maximale inhoudsmaat van woningen zoals dit was opgenomen in het provinciale Streekplan is hiermee komen te vervallen. De omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening bepalen dat nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan mogelijk maakt, de ruimtelijke kwaliteit moeten versterken conform de geldende gebiedskenmerken. Ruimtelijke kwaliteit wordt hierin omschreven als ‘het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is’. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” regelt hoofdzakelijk een technische aanpassing van de regels, waardoor voorkomen wordt dat enorme woningen gebouwd kunnen worden. Anderzijds vergroot het de toekomstwaarde en bruikbaarheid van (bestaande) woningen. Er wordt immers de mogelijkheid geboden voor 150 m³ extra woonruimte, ten opzichte van de inhoudsmaat van 750 m³. Dit is het gevolg van de toenemende ruimtevraag al dan niet als gevolg van inwoning en/of mantelzorg. De partiële herziening voldoet daarmee enerzijds aan de geschiktheidseis uit de definitie van ‘ruimtelijke kwaliteit’. Anderzijds wordt door het stellen van een maximale inhoudsmaat van woningen van 900 m³ voorkomen dat sprake is van een aantasting van de groene ruimte, waardoor de geschiktheid van de groene ruimte in de zin van beleving en dergelijke af zou nemen. Bovendien worden door deze partiële herziening geen nieuwe woonbestemmingen gecreëerd. Er is daarom geen strijd met de in de Omgevingsvisie opgenomen ‘Lagenbenadering’ en de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Tubbergen is van mening dat de maximale inhoudsmaat voor (bedrijfs)woningen voldoende woongenot mogelijk moet maken. Daarbij moet sprake zijn van transparante regelgeving: helder en eenduidig, ook ten behoeve van de handhaving. Bovendien moet de regelgeving voldoende flexibiliteit voor de burger bieden. Wel vindt de gemeente het belangrijk dat er geen aanslag op de kwaliteit van het buitengebied plaatsvindt. Daarnaast is het in het kader van de volkshuisvesting belangrijk dat de verandering van de woningvoorraad (een verruiming van de maximale inhoudsmaat) zodanig is, dat hiermee ook aan de vraag van de toekomst wordt voldaan. Een maximale inhoudsmaat van 900 m³ vindt de gemeente daarbij een gepaste grens. Hierdoor blijven woningen ook in de toekomst bereikbaar voor grote groepen van de Tubbergse bevolking. Om deze redenen wil de gemeente een verruiming van de maximale inhoudsmaat van woningen tot 900 m³ mogelijk maken.

De inhoud van de woning wordt bepaald door het totaal van alle m³ van de hoofd- en aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen, waaruit de woning bestaat. Door niet te kiezen voor functionele ondergeschiktheid, wordt voorkomen dat de toetsing vooraf wordt verschoven naar toezicht achteraf (handhaving). De inhoud van de woning zou in geval van functionele ondergeschiktheid bepaald

worden door de gebruiksfunctie van (delen van) de woning. Het is ongewenst om regels op te nemen die niet effectief en efficiënt te handhaven zijn.

De maximale inhoudsmaat van 900 m³ geldt ook in situaties waarbij sprake is van inwoning en/of mantelzorg. Het is namelijk niet of nauwelijks objectief vast te stellen wanneer bijvoorbeeld mantelzorg noodzakelijk is en het dus gerechtvaardigd is om een woning van meer dan 750 m³ te realiseren. Daarom kiest de gemeente ervoor om voor alle woningen in het buitengebied een maximale inhoudsmaat te hanteren van 900 m³.

In geval sprake is van een rood voor rood locatie blijft de maximale inhoudsmaat van de woning 750 m³ en maximaal 75 m² aan bijgebouwen.

In de nieuwe benaderingswijze worden aangebouwde bijgebouwen tot de inhoud van de woning gerekend. Dit zou betekenen dat aangebouwde bedrijfsgebouwen ook tot de inhoud van de woning gaan behoren. Dit is niet gewenst. Daarom geldt voor aangebouwde bedrijfsgebouwen een verticale eis van functionele scheiding, te weten een muur die de gehele woning scheidt van het aangebouwde bedrijfsgebouw. In deze muur is het toegestaan om maximaal één inpandige toegang naar dit bedrijfsgebouw te realiseren. Op deze manier wordt tegengegaan dat bedrijfsgebouwen op eenvoudige wijze oneigenlijk in gebruik kunnen worden genomen als woonruimte. De mogelijkheid tot aangebouwde bedrijfsgebouwen blijft hiermee wel bestaan. In aansluiting hierop is in de gebruiksbepalingen bij de verschillende bedrijfsbestemmingen opgenomen dat het niet is toegestaan om bedrijfsgebouwen te gebruiken als woning.

3.4 Waterparagraaf

Artikel 3.1.6 Bro bevat de verplichting om in de toelichting van een bestemmingsplan te beschrijven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Deze partiële herziening betreft hoofdzakelijk een technische aanpassing van de regels. Er worden geen nieuwe woonbestemmingen gecreëerd. Deze partiële herziening heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van de regels toegelicht. De regels van de navolgende bestemmingen van dit bestemmingsplan worden vervangen door gewijzigde teksten om daarmee een betere aansluiting met de beleidsuitgangspunten te creëren: “Agrarische bedrijfsdoeleinden”, “Woondoeleinden”, “Bijzondere doeleinden”, “Winkel”, “Horecabedrijf”, “Bedrijfsdoeleinden”, “Paardenhouderij”, “Tuincentrum”, “Sier- en boomkwekerijbedrijf”, “Glastuinbouwbedrijf” en “Actieve recreatie”.

Bovendien gaat het om het aanpassen van een aantal begrippen. Hiervoor is het artikel met de begripsbepalingen op enkele onderdelen aangepast. Eveneens zijn de overgangsbepalingen aangepast aan het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro), zoals dit sinds 1 juli 2008 geldt.

4.2 Begripsbepalingen

4.2.1 Woning

In de begripsbepalingen is de definitie van woning aangepast door op te nemen dat alle aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen deel uitmaken van de woning. Hiermee wordt voor een ieder duidelijk wat tot de inhoud van de woning behoort en wordt voorkomen dat door middel van toezicht en handhaving de inhoud van de woning bepaald moet worden (met andere woorden, wat feitelijk in gebruik is als woning).

Een en ander betekent dat alle ruimten die zijn aan- of uitgebouwd aan de ruimte waar een huishouden is gehuisvest, tot de inhoud van de woning worden gerekend. Dit betekent ook dat een aan een woning aangebouwde dan wel inpandige garage tot de inhoud van de woning wordt gerekend.

4.2.2 Bestaand

In de begripsbepalingen is het begrip “bestaand” gedefinieerd als bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006 partiële herziening inhoudsmaat woningen” (29 juli 2009).

4.3 Woondoeleinden

In de regels van de bestemming “woondoeleinden” is onder de bouwvoorschriften de tekst “woningen i.c. hoofdgebouwen” vervangen door “woningen”. Daarnaast is ten behoeve van rood voor rood woningen een afwijkende inhoudsmaat woningen en oppervlakte maat bijgebouwen opgenomen.

In de volgende twee paragrafen volgen enkele voorbeelden waarbij aangegeven wordt wat de gewijzigde regels in concrete situaties inhoudt.

4.3.1 Nieuwe situatie

In een nieuwe situatie waarin op een bouwvlak geen woning en bijgebouwen aanwezig zijn:

kan een woning worden gerealiseerd van 900 m³ (bestaande uit hoofd-, aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw ongeacht wat de functie is) en maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen.

Indien het gaat om een rood voor rood locatie dan kan maximaal 75 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd dan wel zo veel als op de plankaart (en in de gesloten rood voor rood overeenkomst) is vastgelegd. De maximale inhoudsmaat voor woningen in geval van rood voor rood is 750 m³ (bestaande uit hoofd-, aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw ongeacht wat de functie is).

4.3.2 Bestaande situatie

Wat betreft bestaande situaties kan zich het volgende voordoen:

1. In een situatie waarbij een woning aanwezig is met een aangebouwd bijgebouw van in totaal maximaal 750 m³:
kan een woning worden teruggebouwd/verbouwd met een inhoud van maximaal 900 m³ (bestaande uit hoofd-, aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw ongeacht wat de functie is) en maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen of zo veel meer als aanwezig is.
2. In een situatie waarbij een woning (bestaand uit één hoofdgebouw) aanwezig is van meer dan 900 m³ (er zijn dus geen aangebouwde bijgebouwen aanwezig):
kan een woning worden teruggebouwd/verbouwd met een inhoud van maximaal deze bestaande inhoud (bestaande uit hoofd-, aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw ongeacht wat de functie is) en maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen of zo veel meer als aanwezig is.
3. In een situatie waarbij een woning (bestaand uit één hoofdgebouw) aanwezig is van meer dan 900 m³ (woning met een inpandige deelruimte):
kan een woning (bestaande uit hoofd-, aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw ongeacht wat de functie is) worden teruggebouwd/verbouwd ter grootte van het bestaande gebruik als woning (niet zijnde kantoor, berging, etc.) en maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen of zoveel meer als aanwezig is.³
4. In een situatie waarbij een woning bestaand uit een hoofdgebouw van maximaal 900 m³ en een aangebouwd bijgebouw dat ten behoeve van wonen in gebruik is (in totaal is dus meer dan 900 m³ ten behoeve van wonen in gebruik):
kan, indien aangetoond kan worden dat het bijgebouw op 29 juli 2009 (datum van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen”) in gebruik is als woning³, teruggebouwd/verbouwd worden datgene wat in gebruik is als woning én een oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m².
5. In een bestaande situatie waarbij sprake is van een hoofdgebouw kleiner dan 900 m³ (bijv. 600 m³) met een aangebouwd bijgebouw dat als bijgebouw in gebruik is (de gezamenlijke inhoud is meer dan 900 m³):
 - a. kan de woning worden uitgebreid tot 900 m³, mits het bijgebouw niet als woning in gebruik wordt genomen;
 - b. kan de woning worden uitgebreid tot 900 m³ door een deel van het bijgebouw als woning te gebruiken.

Voor beide situaties geldt dat aan bijgebouwen nog een oppervlakte gebouwd mag worden gelijk aan 100 m² minus de oppervlakte van het aangebouwde bijgebouw dat niet als woning in gebruik is.

4.3.3 Saneringsregeling

Ook is de saneringsregeling ten behoeve van de vervanging van bijgebouwen dusdanig aangepast dat ook voor een oppervlakte aan bijgebouwen tot 100 m² de saneringsregeling kan worden toegepast. Dit was in het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” abusievelijk niet mogelijk. Concreet mogen meerdere vrijstaande bijgebouwen worden samengevoegd tot één vrijstaand bijgebouw. Tot en met 100 m² aan bijgebouwen mag één bijgebouw van dezelfde oppervlakte worden teruggebouwd. Indien de totale oppervlakte van de te slopen bijgebouwen meer dan 100 m² bedraagt, mag een vrijstaand bijgebouw van 100 m² plus 50% van het meerdere tot een maximum van 250 m² worden teruggebouwd.

Als voorbeeld (in totaal is op het perceel meer dan 100 m² bijgebouwen aanwezig):

- Meerdere bijgebouwen met een oppervlakte van totaal 70 m² worden gesloopt: er mag één vrijstaand bijgebouw worden teruggebouwd met een oppervlakte van maximaal 70 m².
- Meerdere bijgebouwen met een oppervlakte van totaal 200 m² worden gesloopt: er mag één vrijstaand bijgebouw worden teruggebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m² (100 m² + 50% van 100 m²).

³ Het is aan de indiener van een verzoek c.q. een bouwaanvraag om aan te tonen wat als woning in gebruik is.

- Meerdere bijgebouwen met een oppervlakte van totaal 400 m² worden gesloopt: er mag één vrijstaand bijgebouw worden teruggebouwd met een oppervlakte van maximaal 250 m² (100 m² + 50% van 300 m²).
- Meerdere bijgebouwen met een oppervlakte van totaal 500 m² worden gesloopt: er mag één vrijstaand bijgebouw worden teruggebouwd met een oppervlakte van maximaal 250 m². (100 m² + 50% van 400 m² met een maximum van 250 m²).

4.3.4 Agrarische hobbyactiviteiten

Binnen de bestemming “woondoeleinden” is bovendien de ontheffingsmogelijkheid voor 200 m² aan bijgebouwen verduidelijkt. Hiertoe zijn de regels dusdanig aangepast dat het dient te gaan om hobbymatige activiteiten ten behoeve van de stalling van vee en/of landbouwmachines en men 5000 m² aaneengesloten grond in eigendom en aangrenzend aan het bouwperceel heeft liggen.

4.4 Bijgebouwenregeling

Binnen de bestemmingen “Agrarische bedrijfsdoeleinden”, “Bijzondere doeleinden”, “Winkel”, “Horecabedrijf”, “Bedrijfsdoeleinden”, “Paardenhouderij”, “Tuincentrum”, “Sier- en boomkwekerijbedrijf” “Glastuinbouwbedrijf” en “Actieve recreatie” is een bijgebouwenregeling opgenomen. Hierbij is aangesloten bij de regeling binnen de bestemming “Woondoeleinden”. Als gevolg daarvan is ook in alle genoemde bestemmingen de ontheffingsmogelijkheid opgenomen die geldt voor het bouwen van een bijgebouw op minder dan 4 meter achter de voorgevel(rooilijn). Als het bijgebouw vóór de voorgevel wordt gesitueerd, moet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan worden aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.5 Technische aanpassingen overige bestemmingen

Gebleken is dat in het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” bij enkele bestemmingen ten onrechte bouwvoorschriften achterwege zijn gebleven (o.a. dakhelling, goot- of nokhoogte). Dit is het geval bij de bestemmingen “Winkel”, “Bijzondere doeleinden” en “Horecabedrijf”. In deze partiële herziening is op dit punt daarom reparatie doorgevoerd.

Bij de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” is bij de bouwregels, conform de plansystematiek, opgenomen dat de bedrijfswoning niet meetelt bij de maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing. Dit is abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2006”. Bij bestemmingen waarbij de maximale bebouwde oppervlakte eveneens is aangegeven op de plankaart, wordt de oppervlakte van de bedrijfswoning ook buiten de toegestane oppervlakte gehouden.

4.6 Dubbeltel- en overgangsbepalingen

Op 1 juli 2008 is onder meer het nieuwe Bro in werking getreden. Artikel 3.2.1. van het Bro bepaalt dat ten aanzien van anti-dubbeltelbepaling en overgangsrecht standaardregels in bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. De artikelen 40 en 43 van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” worden daarom aangepast aan het Bro. Eveneens is artikel 45 “Titel” aangepast aan de naam van deze partiële herziening.

4.7 Consequenties van gekozen technische aanpassing

Door te kiezen voor de aanpassing van het begrip “bestaand”, en een aanpassing van het begrip “woning”, in combinatie met een aanpassing van de regels van de bestemming “woondoeleinden” wordt voorkomen dat grotere woningen dan 900 m³ zullen ontstaan. Bovendien is met een aanpassing van de regels voldoende duidelijk bepaald wat tot de inhoud van de woning behoort.

In gevallen waarin bijgebouwen tegen woningen zijn geplaatst ten behoeve van een gebruik als woning, kan indien niet reeds meer dan 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig is, nog extra m² bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit zal gaan om enkele situaties die met name tijdens het laatste deel van de periode 2006 – 2009 zijn vergund.

Daarnaast is in enkele gevallen ontheffing verleend teneinde de deelruimte in gebruik te nemen als woning. Het gaat in deze gevallen om aanvragen die zijn ingekomen vanaf de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” tot de ter inzage legging van de onderhavige partiële herziening. Dit gaat slechts om enkele gevallen. Hierbij kan het voorkomen dat de woning met inpandige deelruimte met ontheffing (gedeeltelijk) is verbouwd tot woonruimte en deze

vervolgens, na inwerkingtreding van deze partiële herziening, geheel wordt gesloopt en wordt vervangen door een woning van eenzelfde inhoud (meer dan 900 m³). Zoals aangegeven geldt dit slechts voor een enkele situatie.

Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg

5.1 Inspraak

Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een technische aanpassing van de regels. Bovendien is het van belang de aanhoudingsplicht als gevolg van het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk te doorbreken. Daarom is ervoor gekozen geen voorontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van de inspraak ter inzage te leggen.

5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro

Conform artikel 3.1.1 van het Bro zijn provincie, waterschap, VROM-Inspectie en omliggende gemeenten in de gelegenheid gesteld te reageren op het bestemmingsplan “Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen”. Hun reacties, welke hieronder uiteengezet zijn/worden, geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.2.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan ook aandacht is besteed aan de wijzigingen in het provinciaal beleid inzake de Omgevingsvisie. Hoofdkenmerken van de Omgevingsvisie zijn Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid. Waar het gaat om de omvang/inhoud van bouwwerken in het buitengebied is er zeker sprake van provinciaal belang. De provincie is echter van mening dat de voorliggende herziening niet in strijd is met dit belang.

5.2.2 VROM-Inspectie

Van de VROM-Inspectie is geen overlegreactie ingekomen.

5.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

Van het Waterschap is geen overlegreactie ingekomen.

5.2.4 Omliggende gemeenten

Van de omliggende gemeenten is alleen van de gemeente Borne de reactie ingekomen dat zij kunnen instemmen met het plan.

5.3 Zienswijzen

Met ingang van woensdag 29 juli 2009 heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen” voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

5.4 Grondexploitatie

Ingevolge artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Op basis van het tweede lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het stellen van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, c, of d van toepassing is.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen betrekking heeft op het direct mogelijk maken van het verrichten van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van een exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Regels⁴

De regels behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” van de gemeente Tubbergen, vastgesteld door de raad op 6 juni 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2007 worden aangepast, in die zin dat de regels van:

Artikel 1 “Begripsbepalingen”

Artikel 3 “Agrarische bedrijfsdoeleinden”

Artikel 9 “Woondoeleinden”

Artikel 12 “Bijzondere doeleinden”

Artikel 13 “Winkel”

Artikel 14 “Horecabedrijf”

Artikel 15 “Bedrijfsdoeleinden”

Artikel 16 “Paardenhouderij”

Artikel 17 “Tuincentrum”

Artikel 18 “Sier- en boomkwekerijbedrijf”

Artikel 19 “Glastuinbouwbedrijf”

Artikel 24 “Actieve recreatie”

Artikel 40 “Anti-dubbeltelbepaling”

Artikel 43 “Overgangsbepalingen”

Artikel 45 “Titel”

conform de grijs gearceerde teksten komen te luiden:

⁴ Alleen de grijs gearceerde tekst maakt onderdeel uit van deze partiële herziening