Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **10**
Artikel 3 Agrarisch - 2 10
Artikel 4 Natuur - Natuur en bos 13
Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie 15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 18
Artikel 7 Waarde - Landgoed 20
Artikel 8 Waarde - Natuur en landschap 21

Hoofdstuk 3 Algemene regels **22**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 10 Algemene bouwregels 23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 14 Overige regels 28

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **30**
Artikel 15 Overgangsrecht 30
Artikel 16 Slotregel 31

Bijlagen bij regels **33**

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan **34**

Bijlage 2 Functies en waterwinning **35**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" met identificatienummer NL.IMRO.0168.bp008vzph20ph04-0402 van de gemeente Losser.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan- of uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 akoestisch onderzoek

een onderzoek waarin het omgevingsgeluid wordt gemeten en getoetst aan de geldende wetgeving, teneinde een ontwikkeling te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

1.8 akoestisch relevante activiteiten en functies

activiteiten en functies die kunnen zorgen voor productie van geluid, waaronder in ieder geval worden verstaan horeca-activiteiten, terrassen en sport- en speelvoorzieningen. Onder nieuwe akoestisch relevante activiteiten wordt verstaan: activiteiten die op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 te Losser" d.d. 4 oktober 2022 nog niet feitelijk dan wel vergund aanwezig zijn.

1.9 archeologische waarden

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, alsmede verblijfsrecreatie, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is

1.15 bestaande

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, met dien verstande dat voor de te verplaatsen groepsaccommodaties geldt dat deze als vergund worden beschouwd;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter;

1.26 centrale voorzieningen

voorzieningen behorende bij het recreatiebedrijf, waarbij deze voorzieningen dienen ter ondersteuning en versterking van de recreatieve hoofdfunctie, zoals sport- en speelvoorzieningen, receptie, opslag en horecaruimte. Onder centrale voorzieningen worden tevens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij recreatieve verblijven verstaan;

1.27 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.30 evenement

een voor het publiek toegankelijke activiteit met een duur van ten hoogste veertien dagen aaneengesloten. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

1.31 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

1.33 groepsaccommodatie

een verblijf of meerdere verblijven met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde kampeermiddelen of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd als verblijf voor vakantiedoeleinden en andere recreatieve doeleinden;

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.35 kampeerboerderij

boerderij (of een deel daarvan) met zeer eenvoudige voorzieningen voor verblijfsrecreatief gebruik waar meerdere personen in dezelfde ruimte verblijven;

1.36 kampeermiddel

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter;

1.37 kappen van bomen en houtgewas

het weghalen van een boom en/of houtgewas, waarbij het onderste deel van de stam blijft staan, zodat de boom en/of het houtgewas opnieuw kan uitgroeien;

1.38 kelder/onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven het peil is gelegen;

1.39 kleinschalige bedrijfsactiviteit

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel of prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.40 landgoed

een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, tuinen en daarop vaak een of meerdere landhuizen, een kasteel, grote boerderij of kerk;

1.41 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.42 mantelzorg

langdurige zorg die, niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.43 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.44 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.45 ondergeschikte horeca

een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan de recreatieve functie;

1.46 ondergeschikte zorgfunctie

het verlenen van zorg aan hulpbehoevende personen, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie.

1.47 overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.48 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.49 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.50 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.51 recreatief verblijf

verblijf dat plaatsvindt in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie en dat enkel gericht is op ontspanning of vrijetijdsbesteding, niet zijnde kortdurende recreatieve activiteiten;

1.52 rooien van bomen en/of houtgewas

het compleet, met wortel en al, uit de grond halen van een boom en/of houtgewas;

1.53 ruimtelijk kwaliteitsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.54 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 vakantiewoning

een complex van ruimten, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.56 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.57 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.58 voorkeurgrenswaarde

de bij een bestemmingplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.59 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.60 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers met ten hoogste 50% van de gevelbreedte van een hoofdgebouw, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
    1. erven met erfbeplanting;
    2. de kleinschalige en onregelmatige verkaveling;
    3. de perceelsafscheidingen in de vorm van houtwallen, singels en waterlopen;
    4. de bestaande zandwegen;
    5. het reliëf en de bolle ligging van de essen;
c. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
d. een schaapskooi, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi'.

met daarbij behorende:

e. nutsvoorzieningen;
f. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. één schaapskooi, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi', met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte maximaal 100 m^2 bedraagt;
    2. de goothoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt.
b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m;

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van boom- en sierteelt ter plaatse van de aanduiding ‘essen’, met uitzondering van het bestaande gebruik;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van mest, veevoer en materialen;
c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
d. de aanleg van paardrijbakken.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting of houtwallen, langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
   2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1 ha;
   3. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1 ha;
   4. het diepploegen, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
   5. het aanleggen van drainage, uitgezonderd herdrainage;
   6. het dempen, verdiepen en/of graven van sloten, poelen en/of andere watergangen en/of -partijen;
   7. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie;
   8. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
      - het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen en veldschuren; en
      - het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;
   9. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of –leidingen;
   10. het uitvoeren van exploitatieboringen.

3.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik (ten behoeve van natuurbeheer) betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
c. dienen ter uitvoering ven realisatie van het Natuurnetwerk Nederland, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap'.
d. worden uitgevoerd in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan;

3.4.3 Voorwaarden

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.
c. Indien de vergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur - Natuur en bos' mits:

a. de wijziging uitsluitend wordt toegepast in gebieden die in het provinciale beleid zijn opgenomen als behorend tot het Natuurnetwerk Nederland, niet zijnde beheergebieden, dan wel als ecologische verbindingszones;

b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in hun geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;
c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven, in die zin dat de bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Na wijziging zijn de bepalingen van Artikel 4(Natuur - Natuur en bos) van toepassing.

Artikel 4 Natuur - Natuur en bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Natuur en bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuur;
b. bestaande bossen en bosbouw;
c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
d. cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

e. gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud van bos- en natuurgebieden;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
g. voet- en fietspaden, alsmede overige infrastructurele voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
j. sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te stellen water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een bijenstal bedraagt niet meer dan 10 m^2, terwijl de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdigheid

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel;
c. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten, niet zijnde mest (maximaal zes maanden per jaar);
d. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
e. het aanleggen van drainage.

4.3.2 Uitzondering

a. het bepaalde in 4.3.1 onder d en e geldt niet voor het uitvoeren van maatregelen in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan;

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het af- en/of vergraven van gronden;
b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;

d. het graven, baggeren en/of verdiepen en verbreden van beken, plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
h. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie;
i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

4.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het onder 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken die:

a. het normale (en planmatig) onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan.

4.4.3 Voorwaarden

a. voor de in lid 4.4.1 sub a tot en met e genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend als de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van natuurbeheer.
b. indien de vergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties, ~~vakantieappartementen, kampeerboerderijen~~, vakantiewoningen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met dien verstande dat:
   1. groepsaccommodaties uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', waarbij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal groepsaccommodaties' het daar aangegeven aantal groepsaccommodaties is toegestaan;
   2. vakantiewoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiewoningen';
   3. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - afwijkende maatvoering' maximaal 550 m^2 van de oppervlakte van het gebouw gebruikt worden ten behoeve van verblijfsrecreatie;
   4. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' meerdere groepsaccommodaties worden gerealiseerd, met dien verstande dat het gaat om inpandige splitsing in meerdere eenheden;
b. aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte zorgfuncties, horeca en dienstverlening;
c. centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie;
d. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;

met daarbij behorende:

e. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
f. bedrijfswoningen;
g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. nutsvoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. wegen, paden en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte aan ~~bedrijfsgebouwen~~ bebouwing bedraagt niet meer dan de bestaande danwel vergunde oppervlakte, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)' aangegeven oppervlakte;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ten behoeve van centrale voorzieningen extra bebouwing worden gebouwd, tot een maximum oppervlakte van 500 m^2;
d. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 3;
e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
f. de maatvoering van een gebouw of een overkapping voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
bedrijfsgebouw	-	voor oppervlakte zie 5.2.1 onder b	6	20	60	10
overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	6	-	60	10
bedrijfswoning exclusief kelder en inclusief aan- en uitbouwen	750 m³	-	min. 0,5 max 6	30	60	10
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning		100 m² per woning	4,5		60	

g. de toegang van buitenaf voor een kelder mag maximaal 1/3 van de gevelbreedte bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouwen ten hoogste 2 m bedraagt;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

a. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover de opslag geschiedt in het kader van de normale uitoefening van het bedrijf;
b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
c. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsactiviteit, indien:
    1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps-/bedrijfsoppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
    3. de beroeps-/bedrijfsoppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning.
e. het uitoefenen van nieuwe akoestisch relevante activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - nieuwe akoestisch relevante activiteiten' zonder uitvoeren van akoestisch onderzoek, waarmee de aanvaardbaarheid van deze nieuwe akoestisch relevante activiteiten is aangetoond.
f. het recreatief verblijven van meer personen per groepsaccommodatie dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal personen'' aantal opgenomen personen;
g. het recreatief verblijven van meer dan 8 personen per vakantiewoning, met dien verstande dat het totaal aantal personen dat recreatief verblijft in de vakantiewoningen maximaal 36 mag bedragen.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken, overeenkomstig de in de bestemming 'Recreatie -

Verblijfsrecreatie' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, waarbij:

- binnen 3 maanden na onherroepelijk worden van dit plan aangevangen moet zijn met de landschappelijke inpassing en deze binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van dit plan moet zijn afgerond.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Splitsing recreatieve objecten

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.1 a onder 2 met dien verstande dat een vakantiewoning of een groepsaccommodatie wordt gesplitst in meerdere ruimtelijke eenheden, met dien verstande dat de ontwikkeling in overeenstemming is met:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met dien verstande dat hiermee de aangrenzende percelen, buiten de eigen inrichting, beschouwd worden.

5.4.2 Situering groepsaccommodaties

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 a onder lid 1 in die zin dat groepsaccommodaties worden gebouwd buiten gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodaties', met dien verstande dat deze afwijking in overeenstemming is met:

a. de ruimtelijke kwaliteit zoals beoogd in het inrichtingsplan;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met dien verstande dat hiermee de aangrenzende percelen, buiten de eigen inrichting, beschouwd worden.

5.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met dien verstande dat hiermee de aangrenzende percelen, buiten de eigen inrichting, beschouwd worden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

6.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan of gelijk is aan 2.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd:

a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; de verplichting om een archeologisch rapport te overleggen geldt niet voor bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.000 m^2 wordt uitgebreid;
b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, sub a voor de overlegging van het aldaar genoemde archeologische rapport, indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Daarbij maakt de gemeente gebruik van de archeologische advieskaart van RAAP (RAAP-rapport 264: Herinrichting Losser Noord, een archeologische inventarisatie, kartering en advieskaart; juni 1997 en RAAP-rapport 640: Herinrichting Losser-Zuid, provincie Overijssel; een archeologische inventarisatie, kartering en advieskaart; maart 2001). De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' in lid 6.2, sub b, onder 3 dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 6.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.000 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, aanbrengen en verwijderen van funderingen;
b. De in lid 6.4, sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
    2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
    3. de herdrainage, het uitbaggeren van sloten of het normale onderhoud betreffen;
    4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

c. De in lid 6.4, sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.
d. Bij de beslissing over de omgevingsvergunning zal worden betrokken de oppervlakte die aantoonbaar reeds eerder door een van de in lid 6.4 sub a genoemde werkzaamheden is verstoord.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ‘Waarde - Archeologie 2‘ wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 7 Waarde - Landgoed

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen. De waarden daarvan bestaan onder meer uit:

a. de groenstructuur met lanen en paden;
b. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende landgoed-eigen bebouwing, zoals priëlen, koetshuizen en follies;
c. waterpartijen;
d. bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische elementen, zoals houtwallen en schaapsdriften.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van mede op deze gronden liggende bestemming(en). Hiervoor zijn de regels van toepassing van de mede op deze gronden liggende bestemming(en).

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van mede op deze gronden liggende bestemming(en). Hiervoor zijn de regels van toepassing van de mede op deze gronden liggende bestemming(en).

Artikel 8 Waarde - Natuur en landschap

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

Daar waar de bestemming ‘Waarde – Natuur en landschap’ samenvalt met de bestemming 'Agrarisch - 2' prevaleert het agrarisch gebruik.

8.2 Specifieke gebruiksregels

8.2.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor activiteiten die significante effecten op de natuurlijke waarden zullen of kunnen hebben.

8.2.2 Uitzondering

Onder een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet begrepen het normale agrarische gebruik;

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1, maar niet nadat ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten en is voldaan aan de in de Omgevingsverordening gestelde voorwaarden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is benodigd, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming Waarde - Natuur en landschap uitsluitend toelaatbaar zijn mits door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden als bedoeld in lid 8.1;
b. de onder a genoemde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken of werkzaamheden die betrekking hebben op het normale agrarische gebruik.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat de bestemming ‘Waarde - Natuur en landschap’ wordt verwijderd als de basisbestemming wordt gewijzigd in de bestemming ‘Natuur - Natuur en bos'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Afwijkende afstand

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, anders dan waar dit krachtens de bestemming of aanduiding is toegestaan;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - essen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

De beperkingen die aan het bouwen en het gebruik van de essen zijn verbonden, zijn opgenomen in de bestemmingsregels.

12.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

12.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

12.2.2 Bouwregels

a. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen er bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

12.2.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan –door middel van de in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen– wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreffen die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening als vermeld in Bijlage 2 Functies en waterwinning, behorende bij de regels.

12.2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.3, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Overijssel, voor een verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in Bijlage 2, Functies en waterwinning, behorende bij de regels, mits:

1. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
2. de risico’s op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

12.2.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
    1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
    2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
    3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
    4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
    5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
    6. het graven, vergraven of dempen van sloten.
b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
    2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
    3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
    4. die worden uitgevoerd in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan;
c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.

12.3 Milieuzone - intrekgebied

12.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

12.3.2 Bouwregels

a. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
b. In afwijking van het vorenstaande mogen er bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en ten dienste van de grondwaterwinning worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

12.3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan –door middel van de in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen– wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreffen die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening als vermeld in Bijlage 2, Functies en waterwinning, behorende bij de regels.

12.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.3.3, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Overijssel, voor een verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in Bijlage 2, Functies en waterwinning, behorende bij de regels, mits:

1. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
2. de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

12.3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
    1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
    2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
    3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
    4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
    5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
    6. het graven, vergraven of dempen van sloten.
b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
    2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
    3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend;
    4. die worden uitgevoerd in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan.
c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten, mits:
    1. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
    2. de antenne wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
    3. de mast radiografisch noodzakelijk is;
    4. de hoogte van een mast, inclusief antenne, ten hoogste 40 m zal bedragen;
    5. is aangetoond dat er geen ontoelaatbare verstoring van de radarsystemen van de Koninklijke Luchtmacht plaatsvindt; dit radarverstoringsonderzoek moet worden uitgevoerd indien de mast hoger is dan 85 m ten opzichte van N.A.P.;
    6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer bedraagt dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
    7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bestemmingsplan ten behoeve van (bouw)projecten voor aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande water- en groenvoorzieningen, alsmede aanpassing van bestaande wegvoorzieningen, mits deze kleinschalig zijn, niet samenhangen met een nieuwe planmatige uitbreiding en mits het karakter van de bestaande voorziening c.q. weg niet verandert;
d. het bestemmingsplan ten behoeve van (bouw)projecten voor openbare (nuts)voorzieningen, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer, alsmede voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik en natuurbeheer met een maximum oppervlakte van 75 m^2, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of onevenredige hinder of beperkingen oplevert voor aangrenzende of nabij gelegen functies of bestemmingen;
    2. geen sprake is van onevenredige aantasting of afbreuk van natuur en landschap;
    3. naar aard en schaal past in de stedenbouwkundige structuur en omgeving;
e. het bepaalde in de regels over de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrens en kan een kleine afstand worden toegestaan, mits dit geen onevenredige hinder of beperkingen oplevert voor aangrenzende functies of bestemmingen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken, kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

14.2 Natuurtoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels een omgevingsvergunning af te wijken en van wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

a. een Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;
b. een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend.

14.3 Landschapstoets

Voordat voor ontwikkelingen binnen gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap:

- een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- een omgevingsvergunning wordt verleend voor werken en werkzaamheden;
- een wijzigingsplan wordt vastgesteld;

dient afstemming plaats te vinden met het landschappelijk afwegingskader zoals dat vastgelegd is voor het Nationaal landschap en in de regionale en gemeentelijke uitwerkingsplannen.

14.4 Parkeren

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
    1. voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
    2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren kencijfers', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

14.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 14.4 afwijken, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;

14.6 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

14.7 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 14.4, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

15.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4

Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" van de gemeente Losser.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Functies en waterwinning