

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied,
Gronausestraat 328a te Glane**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	11
Artikel 3 Toepassingsbereik	12
Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen	13
Artikel 4 Agrarisch	13
Artikel 5 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 7 overige zone - essen	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten	24
Artikel 8 Anti-dubbelregel	24
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Planologische gebruiksactiviteiten	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12 Overige regels voor activiteiten	28
Hoofdstuk 4 Overgangsrechtbepalingen	29
Artikel 13 Overangsrecht	29

Regels

Dit plan beoogt het realiseren van recreatieve (verblijfs)mogelijkheden, in de vorm van 16 camperplaatsen met bijbehorende voorzieningen op de locatie Gronausestraat 328a te Glane. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Losser. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Losser.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22c bij het omgevingsplan van de gemeente Losser.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.

Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

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

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aaneengebouwde woning:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met inbegrip van productiegerichte paardenhouderijen;

1.6 agrarische bebouwing:

alle gebouwen die behoren bij het agrarische bedrijf, waartoe worden gerekend de bedrijfswoning, dierenverblijven, mestopslagplaatsen, sleufsilo's, schuren en andere bijbehorende bouwwerken;

1.7 agrarische biomassavergisting (co-vergisting):

mestverwerking waarbij gebruik wordt gemaakt van mest afkomstig van het eigen agrarische bedrijf en/of van aangevoerde mest van derden, met toevoeging van eigen en/of van derden afkomstige co-substraten;

1.8 agrarische cultuurgrond:

grond die wordt gebruikt voor het telen van gewassen en het houden van dieren;

1.9 archeologische waarde:

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 andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast:

een kleinschalige en aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsrecreatieve voorziening zonder eigen kookgelegenheid, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt in elk geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, 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 herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten;

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfsmatige exploitatie

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

1.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en waarvan (een lid van) het huishouden functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.17 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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 boom- en sierteelt

het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vrucht- en fruitbomen, struiken en vaste planten (onder meer bestemd voor tuinen en parken), rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel pot- of containerteelt;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.24 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 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;

1.30 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit omgevingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.31 erfinrichtingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze een nieuwe ontwikkeling binnen de bestaande erfstructuur wordt ingepast; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het erf, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap;

1.32 erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.33 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;

1.34 extensieve recreatie

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.35 gebouw:

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

1.36 gevel

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

1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.38 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de functie, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.39 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.40 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij, met uitzondering van bedrijven of delen daarvan:

- waar melkrundvee, schapen of paarden worden gehouden; onder melkrundvee wordt begrepen melkvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee dat overwegend wordt gehouden voor de melkproductie, met inbegrip van dieren die in de mestperiode worden gemolken, tijdens de lactatie worden gemest dan wel zijn droog gezet en worden afgemest en vrouwelijk vleesvee ouder dan twee jaar met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat op een met melkvee vergelijkbare manier wordt gehouden voor de vleesproductie en het voortbrengen en zogen van kalveren;
- waar dieren biologisch worden gehouden overeenkomstig de krachtens artikel 2 Landbouwkwaliteitswet gestelde regels;
- waar dieren uitsluitend of in hoofdzaak worden gehouden ten behoeve van natuurbeheer;

1.41 kampeermiddel

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

1.42 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht voor toeristisch kamperen, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.43 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;

1.44 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.45 kelder:

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

1.46 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;

1.47 kwekerij

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op de boom- en sierteelt;

1.48 landschappelijk inpassingsplan

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;

1.49 landschappelijke waarde

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

1.50 mestverwerking:

het behandelen van dierlijke mest door het toepassen van basistechnieken of combinaties daarvan, met als doel de aard, de samenstelling of de hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zodat deze mest beter kan worden gebruikt of geschikt wordt voor andere functies;

1.51 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;

1.52 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

1.53 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.54 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de functie;

1.55 omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.56 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.57 paardrijbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.58 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

1.59 perceel:

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

1.60 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.61 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.62 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding;

1.63 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.64 streekeigen producten

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Losser of in naburige gemeenten;

1.65 TAM-omgevingsplan

het bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied, Gronausestraat 328a te Glane" met identificatienummer NL.IMRO.0168.TAM22C-0301 van de gemeente Losser;

1.66 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.67 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.68 verdieping:

een bouwlaag van een hoofdgebouw, de begane grond, een souterrain of kelder daaronder niet begrepen;

1.69 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.70 voorgevelrooilijn:

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;

1.71 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.72 weg:

een voor gemotoriseerd verkeer geschikt gemaakte strook grond;

1.73 woning:

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

1.74 woonhuis:

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

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. 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) perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

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.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied, Gronausestraat 328a te Glane, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22C-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Functieomschrijving

Gronden binnen de functie ' Agrarisch' mogen worden gebruikt voor de volgende activiteiten:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. bestaande veldschuren;

met daaraan ondergeschikt:

- c. 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. de lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen;
 2. de rationele verkaveling en het open karakter;
- d. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- e. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorende:

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

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in lid 4.2 opgenomen beoordelingsregels.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m.
 2. veldschuren tot ten hoogste de bestaande oppervlakte en inhoud.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, worden gebouwd, mits:
 1. het gebouw wordt geplaatst aan de rand van een solitair gelegen weiland met een minimale oppervlakte van 3 ha;
 2. de oppervlakte ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 4. de goothoogte ten minste 1 m en ten hoogste 2 m zal bedragen;
 5. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
 6. de noodzaak in het kader van dierenwelzijn kan worden aangetoond.

- b. lid 4.2.2 en worden toegestaan dat het bouwvlak van een aangrenzend bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt vergroot op de agrarische gronden die grenzen aan het betreffende bouwperceel, waarbij geldt dat:
1. bedrijven met een bedrijfseconomische omvang van nge 41-70 (volwaardig) het bouwvlak kunnen uitbreiden tot in totaal maximaal 1,5 ha;
 2. bedrijven met een bedrijfseconomische omvang van nge 71+ (tweemaal volwaardig) het bouwvlak kunnen uitbreiden tot in totaal maximaal 2 ha, mits:
 - de noodzaak hiertoe uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 - de landschappelijke inpassing voldoende is gewaarborgd door middel van een landschappelijk inpassingsplan;
 - is aangetoond dat geen onvenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - voor zover de vergroting van het bouwvlak gepaard gaat met een toename van staloppervlak ten behoeve van landbouwhuisdieren, er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.
- c. lid 4.2.2 en orden toegestaan dat gebouwen, in de functie van beheergebouwen, worden gebouwd, mits:
1. het gebouw bedoeld is voor het beheer van een landgoed met een oppervlakte van meer dan 50 ha;
 2. het aantal beheergebouwen per landgoed niet meer bedraagt dan één;
 3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m²;
 4. de noodzaak in het kader van de bedrijfsvoering kan worden aangetoond;
 5. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke functieregels

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

- a. gebruik van de gronden ten behoeve van boom- en sierteelt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 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 de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. de aanleg van paardrijbakken.

4.5 Omgevingsplanactiviteiten

4.5.1 Boom- en sierteelt

Voor het gebruik van gronden voor boom- en sierteelt geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de activiteit vindt plaats ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - essen';
2. de landschappelijke kwaliteiten worden niet onevenredig aangetast.

4.5.2 Opslag van kuilvoer en materialen voor de agrarische bedrijfsvoering

Voor het gebruik van gronden voor opslag van kuilvoer en materialen voor de agrarische bedrijfsvoering geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van landschappelijke inpassing en afscherming.

4.5.3 Paardrijbak

Voor het gebruik van gronden voor een paardrijbak geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
2. ten hoogste één paardrijbak wordt aangelegd met een oppervlakte van maximaal 1.200 m²;
3. de bouwhoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen, met dien verstande dat sprake moet zijn van open afrasteringen en omheiningen;

4. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
5. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 4 m en 3 m bedragen;
6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

4.6 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:
 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 en voor zover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
 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, veldschuren en paardenstallen; en
 - het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5 m rondom en aansluitend op veldschuren en paardenstallen ten behoeve van het gebruik van deze gebouwen
 9. het aanleggen en verharden van paden op gronden ten behoeve van het gebruik door kwekerijen
 10. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/oftelecommunicatiekabels en/of -leidingen
 11. het uitvoeren van exploitatieboringen.
- b. het in 4.6 lid a vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik (ten behoeve van natuurbeheer) betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. de in 4.6 lid a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. 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 de d Hoofdstructuur, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.
- d. 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 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

5.1 Functieomschrijving

Gronden en bouwwerken binnen de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mogen worden gebruikt voor de volgende activiteiten:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. een agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;

met dien verstande dat:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' uitsluitend een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bedrijfswoningen;
- g. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
- h. torensilos, platen en bassins;
- i. mestverwerkingsinstallaties;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. water;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Mestverwerking in de vorm van agrarische biomassavergisting (co-vergisting) is toegestaan, met dien verstande dat:

- het bedrijf alleen eigen geproduceerde mest verwerkt en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toevoegt; de co-vergiste mest mag alleen op het bedrijf behorende gronden worden gebruikt;
- de doorzet minder dan 100 ton per dag bedraagt;
- de totale biogasopslagcapaciteit niet groter is dan 2.000 m³.

In de functie is het stallen van caravans, campers en boten in bestaande bedrijfsbebouwing begrepen.

5.2 Beoordelingsregels

5.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in lid 5.2 opgenomen beoordelingsregels.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen deze functie mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan het agrarisch bedrijf zijn toegevoegd;
- b. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de functie worden gebouwd;
- c. bij het bouwen van nieuwe gebouwen met een inhoud van meer dan:
 1. 500 m³ dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
 2. 2.000 m³ dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing;
- d. er mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan het agrarisch bedrijf zijn toegevoegd;

- e. er mogen geen kassen worden gebouwd;
- f. het aantal bedrijfswoningen bedraagt het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- g. 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
			min.	max.	
	per gebouw	max.			max.
Bedrijfsgebouw	-	6	20	60	12
Overkapping bij bedrijfsgebouw	-	6	-	60	12
Bedrijfswoning, exclusief kelder	750 m ³	min. 0,5 max. 6	25	60	10
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	100 m ²	4,5	-	60	ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw
(Toren)silo	85 m ²	-	-	-	12
Mestverwerkingsinstallatie					10

*tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen.

- h. de toegang van buitenaf voor een kelder mag maximaal 1/3 van de gevelbreedte bedragen;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' mogen gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m en de dakhelling bedraagt ten minste 18°.

5.2.3 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 10 m, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 4 m en de hoogte van omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m bedraagt.

5.3 Specifieke beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2, sub m:
 - 1. en worden toegestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 8 m;
- b. lid 5.2.2, sub m:
 - 1. en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en mestverwerkingsinstallaties wordt verhoogd tot ten hoogste 12 m, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- c. lid 5.2.2, sub m:
 - 1. en worden toegestaan dat de bouwhoogte van torensilo's wordt verhoogd tot 15 m, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;

5.4 Specifieke functieregels

5.4.1 Toegestaan gebruik

Gronden en bouwwerken binnen de aanduiding 'kampeerterrein' mogen worden gebruikt voor de volgende activiteiten:

- a. standplaats voor 16 kampeermiddelen, uitsluitend in de vorm van campers;
- b. sanitaire voorzieningen en onderhoud;

met daarbij behorende:

- c. bedrijfsgebouwen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, paden en parkeervoorzieningen.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing kampeerterrein

Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' overeenkomstig het bepaalde in 5.4.1, is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:

1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1 bij de toelichting);
2. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

5.4.3 Verboden gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor mestverwerking anders dan de in lid 5.1 toegelaten mestverwerking;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor nevenactiviteiten, anders dan de in lid 5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- c. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voor zover het gronden betreft die zijn gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- d. het opslaan van zand, steen en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, voor een periode langer dan zes maanden per jaar;
- e. 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;
- f. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van een bed and breakfast en/of een kleinschalig kampeerterrein zoals bedoeld onder 5.4.1;
- i. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken 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;
- j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of kampeermiddelen voor permanente bewoning.
- k. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één huishouden.

5.5 Omgevingsplanactiviteiten

5.5.1 Agrarische biomassavergisting (co-vergisting)

Voor het gebruik van gronden voor agrarische biomassavergisting (co-vergisting) geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden waarbij het bedrijf:

1. eigen geproduceerde mest verwerkt en de co-vergiste mest gebruikt op de gronden die tot het bedrijf behoren of afvoert naar derden; of
2. aangevoerde mest verwerkt en de co-vergiste mest gebruikt op de tot het bedrijf behorende gronden, mits:
3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg die berekend is op zwaar verkeer;
5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.2 Nevenactiviteit

Voor het gebruik van gronden voor nevenactiviteiten geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

1. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de nevenactiviteit worden ondergebracht binnen de bestaande bebouwing en er geen sprake is van buitenopslag van (afval)materialen en goederen, behorende bij deze nevenactiviteit.

5.5.3 Inwoning

Voor het gebruik van de bedrijfswoning voor twee huishoudens ten behoeve van inwoning geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
2. geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.4 Bed & breakfast

Voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij de agrarische bouwwerk voor een bed & breakfast geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
3. de bed and breakfast niet meer dan 8 slaapplekken heeft;
4. de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toeneemt.

5.5.5 Plattelandskamers

Voor het gebruik van een deel van de woning of de bestaande (voormalige)bedrijfsgebouwen voor plattelandskamers geldt een omgevingsvergunningplicht. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 60 m² en de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt;
2. het aantal kamers per bestemmingsvlak minimaal twee is, tenzij het een karakteristiek en/of bijzonder gebouw betreft;
3. de kamers ruimtelijk en functioneel-technisch één geheel vormen met de overige bebouwing en voldoet aan redelijke eisen van welstand;
4. de landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting voldoende is gewaarborgd;
5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
7. er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarden;
8. de bestaande woonfunctie behouden blijft;
9. het parkeren binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt, waarbij de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
10. er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
11. er tevens wordt voldaan aan de overige voorwaarden uit de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' is, behalve voor de andere daar voorkomende functies mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

6.2 Beoordelingsregels

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 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 m² wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning 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 Specifieke beoordelingsregels

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 groundbewerkingen 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.

Artikel 7 overige zone - essen

7.1 Gebiedsomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'overige zone - essen' dient 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 functieregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de functies worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

9.2 Parkeer-, laad- en losruimte

9.2.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317" van het CROW (oktober 2012) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

9.2.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

9.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

9.2.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Planologische gebruiksactiviteiten

10.1 Strijdig gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de functie toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en de bewoning van vrijstaande bijgebouwen.
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden als een paardrijbak;
- f. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
 1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317" van het CROW (oktober 2012) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
 2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
 1. de in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. het bepaalde in het plan voor een aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 4. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m;
 5. het bepaalde in het plan voor een overschrijding van de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
 6. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de externe veiligheid;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Overige regels voor activiteiten

12.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsrechtbepalingen

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het TAM-omgevingsplan verboden gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.