

# **Regels**

**‘Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11  
Losser’**

# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1

### Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2

### Bestemmingsregels

- Artikel 3 Natuur
- Artikel 4 Tuin
- Artikel 5 Wonen

## Hoofdstuk 3

### Algemene regels

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 7 Algemene gebruiksregels
- Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

## Hoofdstuk 4

### Overgangs- en slotregel

- Artikel 10 Overgangsrecht
- Artikel 11 Slotregel

# Hoofdstuk 1            Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Lossers' met identificatienummer NL.IMRO.0168.01BP001PH20-0401;

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### **1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf**

een dienstverlenend beroep of bedrijf 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 beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

### **1.4 aanduiding**

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

### **1.5 bebouwing**

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

### **1.6 bed&breakfast**

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

### **1.7 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;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

### **1.8 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.9 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

#### **1.10 bouwen**

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

#### **1.11 bouwperceel**

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

#### **1.12 bouwvlak:**

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

#### **1.13 bouwwerk**

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

#### **1.14 carport**

een ten hoogste door drie wanden omsloten overdekte ruimte, bestemd voor de stalling van (motor-)voertuigen, waarbij geen sprake is van een wand aan de naar de weg gekeerde (voor-)zijde;

#### **1.15 cultuurgrond**

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

#### **1.16 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;

#### **1.17 dak**

iedere boven beëindiging van een gebouw;

#### **1.18 extensieve dagrecreatie**

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;

#### **1.19 gebouw**

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

#### **1.20 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;

#### **1.21 hulpbehoevende in de zin van mantelzorgbehoevende**

een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen, zoals genoemd in de Wet maatschappelijke ondersteuning, ondervindt bij het uitvoeren van activiteiten op het gebied van het voeren van het huishouden, bij het normale gebruik van de woning, bij het verplaatsen per vervoermiddel en bij het ontmoeten van medemensen en het op basis daarvan aangaan van sociale verbanden;

#### **1.22 inwoning**

de huisvesting van twee huishoudens in één woning;

#### **1.23 landschappelijke waarde:**

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

#### **1.24 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;

#### **1.25 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;

#### **1.26 standplaats**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

#### **1.27 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;

#### **1.28 woning**

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

#### **1.29 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

#### **1.30 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) grens van een bouwperceel**

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.

## Hoofdstuk 2

## Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. bijenkasten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
- j. sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te stellen water;
- k. paden;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw, zijnde

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. In uitzondering op artikel 3.2.2 lid a. is de bouw van erfafscheidingen wel toegestaan met dien verstande dat:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de erfafscheiding in overeenstemming is met artikel 8.2 en bijlage 1 bij deze regels.

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

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming Wonen;

met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. erven;
- c. in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen', met dien verstande dat deze (van een woning deel uitmakende) bebouwing de bouwgrens, over maximaal de halve gevelbreedte, met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden en:
  1. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
  2. de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 ten behoeve van de bouw van ten hoogste één carport bij een voor 'Wonen' bestemd hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte ten hoogste 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  4. de carport ten hoogste 2 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, mag worden gebouwd;
  5. indien de bestemming 'Tuin' grenst aan een trottoir of voetpad, de afstand tot het trottoir of voetpad niet minder dan 3 m mag bedragen;
  6. indien de bestemming 'Tuin' direct grenst aan de weg, de afstand tot de weg niet minder dan 5 m mag bedragen.
- b. De in lid 4.3, sub a genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;



2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woonhuis worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' wordt een hoofdgebouw vrijstaand gebouwd;
- d. de breedte van een vrijstaand woonhuis bedraagt niet minder dan 6 m;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet minder dan de aangegeven goothoogte en de bouwhoogte niet meer dan 10 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte niet minder of meer dan de aangegeven goothoogte en de bouwhoogte niet meer dan 10 m;
- h. de dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2, sub b, geldt voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, over maximaal de helft van de gevelbreedte, dat de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden, mits:
  1. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
  2. de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt;
  3. de afstand tussen een erker en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
  4. de inhoud van een erker niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  5. de hoogte van een erker, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 3,25 m bedraagt

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 65 m<sup>2</sup> en niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3 m;
- f. de hoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m;
- g. bij een hoofdgebouw mag ten hoogste één carport worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte ten hoogste 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
  4. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 1 m mag bedragen.

### 5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op erven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
  1. lid 5.2.1, sub e, voor het verminderen van de afstand tot 2 m;
  2. lid 5.2.1, sub f en g, voor de verhoging van de goothoogte van een hoofdgebouw aan één zijde tot niet meer dan 9 m, zulks ten behoeve van een lessenaarsdak;
  3. lid 5.2.1, onder h, voor het vergroten dan wel verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 10 m mag bedragen;
  4. lid 5.2.1, onder i, voor het vergroten van de breedte van een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw tot twee derde van de gevelbreedte;
  5. lid 5.2.2 onder a, voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  6. lid 5.2.2, onder g, voor het bouwen van de carport tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  7. lid 5.2.2, voor het bouwen van tuinhuisjes op het zij- of achtererf, met dien verstande dat:

- indien het zijerf grenst aan openbaar toegankelijk gebied, 3 m afstand dient te worden gehouden ten opzichte van de perceelsgrens;
  - de bruto-inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 3 m;
  - de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 m is;
  - de toevoeging van het gebouw niet tot gevolg mag hebben dat het bouwperceel voor meer dan 50% is bebouwd.
- b. De in lid 5.3, sub a genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de milieusituatie;
  - de externe veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de woning en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de woning en bijgebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van een bed and breakfast in het hoofdgebouw;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4, sub b voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits:
  1. de bedrijfsmatige activiteiten geen ernstige hinder opleveren voor het woonmilieu dan wel afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter in de buurt;
  2. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast en er, in samenhang daarmee, geen omgevingsvergunningsvrije reclameborden worden geplaatst;
  3. het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot maximaal 30% van de inhoud van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  4. er geen detailhandels-, horeca- en/of prostitutieactiviteiten plaatsvinden;
  5. er een directe relatie bestaat tussen het beroep en de (hoofd)bewoner van de woning;
  6. er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4, sub c voor het bewonen van één woning door maximaal twee huishoudens, mits:
  1. de woning één hoofdtoegang houdt met daarachter één centrale hal van waaruit beide woonvertrekken direct bereikbaar zijn;
  2. in de woning maximaal één trap aanwezig is voor het bereiken van de eerste verdieping;
  3. er sprake is van één bouwmassa.

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4, sub d en worden toegestaan dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt voor een bed and breakfast, mits:
  - 1. de bed and breakfastvoorziening geen ernstige hinder oplevert voor het woonmilieu, dan wel afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter in de buurt;
  - 2. het gebruik beperkt blijft tot een vloeroppervlak van maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4, sub e en worden toegestaan dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt voor tijdelijke inwoning van een hulpbehoevende, met als doel het verlenen van mantelzorg, mits:
  - 1. de hulpbehoevende een naast familielid is;
  - 2. de hulpbehoevendheid wordt geïndiceerd door medewerkers van de afdeling Werk, inkomen en zorg, teamzorg;
  - 3. niet reeds een tweede woning of tweede zelfstandige woonruimte aanwezig is;
  - 4. de afstand tussen het hoofdgebouw en het mantelzorggebouw ten hoogste 20 m bedraagt;
  - 5. geen sprake is van een zelfstandige woonunit;
  - 6. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals vervat in de ter zake vastgestelde beleidsregel Mantelzorgwoningen gemeente Losser.
- e. De in lid b tot en met e genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de sociale veiligheid;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

- a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### 8.1 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;
- 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.

#### 8.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden binnen het plangebied in overeenstemming met de bestemmingsregels zoals bepaald in hoofdstuk 2 is enkel toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage I, binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden in overeenstemming met de beheersvoorschriften uit bijlage I.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

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

#### 9.1.1 *Bouwregels*

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. 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.

#### 9.1.2 *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.

#### 9.1.3 *Afwijken van de gebruiksregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2, 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:

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

#### 9.1.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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.

- 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 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Afwijkingsbevoegdheden

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 en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
  1. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, 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 verstoring van de radar plaatsvindt; dit radarverstoringsonderzoek moet worden uitgevoerd indien de mast binnen 15 nautische mijlen (circa 28 km) van de radar wordt geplaatst en de mast hoger is dan 45 m boven de maaiveldhoogte ter plaatse van de radar (40 m);
  6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen 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 bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,5 m zal bedragen.
- d. 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;
- e. 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<sup>2</sup>, 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



## Hoofdstuk 4

## Overgangs- en slotregel

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 sub a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1 sub a. met maximaal 10%.
- c. Artikel 11.1 sub a. 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub 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 het tijdstip van 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Overgangszone, Havezatensingel 25 en Grimberge 9 en 11 Losser'.