

**Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat 71 Losser**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	9
Artikel 4	Wonen	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 9	Overige regels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	20
Artikel 11	Slotregel	21

## Regels

## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

#### 1.1      plan

het "Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat 71 Losser" met identificatienummer NL.IMRO.0168.BP001PH14-0301 van de gemeente Losser;

#### 1.2      bestemmingsplan

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

#### 1.3      aan- of uitbouw

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

#### 1.4      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;

#### 1.5      aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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      bebouwing

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

#### 1.8      bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

#### 1.9      bed and breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristische–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;

#### 1.10      bestaande

- a. 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;
- b. het onder a 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;

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 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;

**1.14 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;

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwperceel**

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

**1.17 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.18 bouwvlak**

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

**1.19 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;

**1.20 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;

**1.21 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.22 detailhandel**

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

**1.23 gebouw**

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

#### **1.24 gestapelde woning**

een uit één of meer bouwlagen bestaande woning die deel uitmaakt van een gebouw waarin meer woningen zodanig zijn ondergebracht dat deze elk met een zelfstandige toegang boven en/of naast elkaar zijn gesitueerd;

#### **1.25 gevel**

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

#### **1.26 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;

#### **1.27 horeca(bedrijf):**

een bedrijf, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;

#### **1.28 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;

#### **1.29 (para)medische voorzieningen**

##### Medische voorzieningen:

voorzieningen gericht op de geneeskunde;

##### Paramedische voorzieningen:

voorzieningen, die zijn verwant aan vakken en beroepen die rechtstreeks of zijdelings met de geneeskunde samenhangen zonder er specifiek toe te behoren, zoals audioloog/audicien, chiropractor, echograaf, fysiotherapeut, ergotherapeut, huidtherapeut, kinesitherapeut, logopedist, medisch pedicure, oefen therapie Cesar, oefen therapie Mensendieck, podotherapeut, psycholoog, diëtist, mondhygiënist et cetera;

#### **1.30 peil**

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

#### **1.31 prostitutie**

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

#### **1.32 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;

**1.33 twee-aaneen woning**

een twee-onder-een-kapwoning;

**1.34 verdieping**

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

**1.35 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;

**1.36 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

**1.37 wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.38 woning**

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      de dakhelling:

langs het dak 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:

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 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (para)medische voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. erven en terreinen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte bedraagt niet meer dan de in het plan aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
  3. de dakhelling bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 60°;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,5 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

#### 3.3 Afwijkende maatvoering

- a. in afwijking van het bepaalde onder 3.2, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd, ook ingeval van herbouw, voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten, afstanden en inhoudsmaten betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

##### 3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sub b, onder 2, voor de verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 12 m.

### 3.4.2 Afwegingskader

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de in dit plan bij die bestemming genoemde regels van overeenkomstige toepassing zijn en dat voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

- a. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedraagt;

en bovendien:

- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. inzicht bestaat in de bodemkwaliteit;
- e. de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de externe veiligheid;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  6. de milieusituatie.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt vrijstaand, twee-aaneen of in een rij gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mogen niet meer woningen dan het aangeduide aantal worden gebouwd;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan de in het plan aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 60°, danwel 0°;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient - in afwijking in zoverre van de in dit artikel opgenomen maatvoering - de uitwendige hoofdvorm van de bestaande gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte en dakvorm, te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de hoofdvorm bepalende maten van niet meer dan 5% is toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 sub a, 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.

#### 4.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 4 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, met dien verstande:
  1. dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  2. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1 m;
- f. 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 perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  4. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 1 m mag bedragen.

#### 4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. indien ze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m.

#### 4.2.4 *Afwijkende maatvoering*

- a. in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3, geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd, ook ingeval van herbouw, voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten, afstanden en inhoudsmaten betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- c. lid 4.2.1 onder f, 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;
- d. lid 4.2.1 onder h, voor het vergroten van de breedte van een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw tot twee derde van de gevelbreedte;
- e. lid 4.2.2 onder a, voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- f. lid 4.2.2 onder f, voor het bouwen van de carport tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- g. lid 4.2.2, voor het bouwen van tuinhuisjes op het zij- en achtererf, met dien verstande dat:
  - 1. indien het zijerf grenst aan openbaar toegankelijk gebied, 3 m afstand dient te worden gehouden ten opzichte van de perceelsgrens;
  - 2. de bruto-inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - 3. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 3 m;
  - 4. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 m is;
  - 5. de toevoeging van het gebouw niet tot gevolg mag hebben dat het bouwperceel voor meer dan 50% is bebouwd.

#### *4.3.2 Afwegingskader*

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **4.4 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 de woning en bijgebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van een bed and breakfast in het hoofdgebouw;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.4 sub a 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 omgevingsvergunningvrije 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. lid 4.4 sub b 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.

### 4.5.2 Afwegingskader

De in 4.5.1 lid a en lid b genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      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 6      Algemene gebruiksregels**

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van permanente bewoning.



## Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

### 7.1 Algemene afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. 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;
- c. 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;
- d. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van kunstwerken en zend-, ontvang-en/of sirenemasten tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde in het plan voor een overschrijding van de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- g. 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.

### 7.2 Afwegingskader

De onder 7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## **Artikel 8      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie in het plan verwijderen of toevoegen;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Parkeren

#### 9.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet voldaan wordt aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van het parkeren of het stallen van voertuigen.

#### 9.1.2 Specifieke parkeerregels

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, dient in voldoende mate te worden voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen.

#### 9.1.3 Parkeerbeleid

Voor lid 9.1.2 onder geldt dat in voldoende mate betekent dat wordt voldaan aan de parkeernormen uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW, met dien verstande dat indien de parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 9.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

#### 9.1.5 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig dit artikel.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 10.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

#### 10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.4 Overgangsrecht gebruik

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

#### 10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

#### 10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

#### 10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Losser-Dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat 71 Losser"