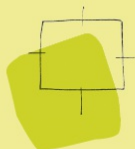


bestemmingsplan Facetregeling kruimelgevallen
vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Facetregeling kruimelgevallen

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Van toepassingverklaring	11
Hoofdstuk 2 Algemene regels	13
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 4 Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 5 Overgangsrecht	17
Artikel 6 Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Facetregeling kruimelgevallen met identificatienummer NL.IMRO.0168.KRUIMELGEVALLEN-0401 van de gemeente Losser;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.5 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;

1.6 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 bebouwde kom:

de bebouwde komgrenzen zoals opgenomen in Bijlage 1, dan wel diens rechtsopvolger;

1.9 bebouwingsgebied:

dit is het achtererfgebied en de grond onder de niet tot het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende gedeelten van het hoofdgebouw. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw behoort niet tot het bebouwingsgebied.

1.10 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;

1.11 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 van een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.13 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.14 erker:

een kleine grondgebonden uitbreiding van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van een woning;

1.15 gebouw:

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

1.16 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming de belangrijkste is;

1.17 hoofdverblijf:

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.18 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.19 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.20 openbare weg:

weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.21 overkapping:

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

1.22 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.23 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.24 recreatiewoning:

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.25 roaming:

het gezamenlijk gebruik van een (telefonie)netwerk;

1.26 site-sharing

een (antenne-)installatie die door meerdere providers kan worden gebruikt;

1.27 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.28 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;

1.29 voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

1.30 woning:

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

1.31 zij-erf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen, op 1 m achter de voorkant voor zover niet al aangemerkt als achtererfgebied;

1.32 zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

1.33 zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Van toepassingverklaring

De regels van deze Facetregeling kruimelgevallen zijn een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden binnen de in de verbeelding opgenomen gebieden.

In het geval dat sprake is van strijdigheid of overlapping van regels uit een vigerend bestemmingsplan en deze Facetregeling kruimelgevallen, is de meest ruime regeling bij recht of bij afwijking van toepassing.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 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 4 Algemene afwijkingsregels

4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van de regels in een bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het bouwen van een erker aan een woning binnen de bebouwde kom, op het voorerfgebied, mits de erker voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
 2. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir bedraagt minimaal 3 m;
 3. de afstand tussen de bebouwing en de weg bedraagt minimaal 5 m;
 4. de voorzijde van de erker ligt maximaal 1,50 m vóór de voorgevel van de woning;
 5. de hoogte van de erker bedraagt niet meer dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag + 0,3 m en niet hoger zijn dan 4 m en de woning, gemeten vanaf het peil
- b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan bij hoofdgebouwen binnen de bebouwde kom, gelegen op het achtererfgebied, zij-erf of daar waar het bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken toestaat, mits:
 1. de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan:
 - 60 m² voor percelen tot 1.000 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 1.000 m²;en het bebouwingsoppervlak niet meer dan de helft van het bebouwingsgebied mag bedragen;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt 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;
 3. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1 m;
 4. de afstand tot de grens met het openbaar toegankelijk gebied mag niet minder dan 1 m bedragen;
 5. de goothoogte van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 6. de dakhelling van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 graden;
 7. de bouwhoogte van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,30 m, indien sprake is van een plat dak.
- c. het bouwen van een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van bijlage II van het Bor, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 5 m;
 2. de oppervlakte niet meer dan 60 m²;
- d. het bouwen van een erf- of perceelafscheidings in het voorerfgebied (hoeksituaties) van een woning binnen de kom tot een maximale hoogte van 2 meter, mits:
 1. de erf- of perceelafscheidings achter de oorspronkelijke (voorst) voorgevel of het verlengde hiervan wordt geplaatst;
- e. het bouwen van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- f. het bouwen van een antenne-installatie ten behoeve van telecombedrijven, mits:
 1. uit onderzoek blijkt dat sitiesharing bij bestaande antenne-installaties of bestaande hoge(re) gebouwen niet mogelijk is;
 2. de antenne-installatie de mogelijkheid biedt tot sitiesharing en roaming;
 3. niet wordt gebouwd op en bij monumenten;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 40 meter;
 5. de ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende gemeentelijke antennebeleid;
- g. het gebruik voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf bij een woning, 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 bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 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.
- h. het plaatsen van een woonunit is onder voorwaarden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. het voor een maximale duur van 2 jaar is en;
 2. er een beperkt ruimtelijk effect ontstaat.

4.2 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het woon- en leefklimaat;
 2. de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
 4. gebruiksmogelijkheden en rechten van omliggende functies;
 5. een goede ruimtelijke inpassing;
 6. cultuurhistorische waarden, waaronder monumenten, stads- en dorpsgezichten en karakteristieke bebouwing.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen met het oog op bovengenoemde beoordelingscriteria voorwaarden, dan wel instandhoudingsverplichtingen ten aanzien van groen, parkeren op eigen erf of de plaats en omvang van bebouwing worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde in 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 overgangsbepaling van dat plan.

5.2 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 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 sub 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 gestelde in sub 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de Facetregeling kruimelgevallen.

