Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Enschedesestraat naast nr. 20

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **9**
Artikel 3 Tuin 9
Artikel 4 Verkeer - Verblijf 10
Artikel 5 Wonen 11

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **15**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 18
Artikel 10 Overige regels 19

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **20**
Artikel 11 Overgangsrecht 20
Artikel 12 Slotregel 21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Enschedesestraat naast nr. 20" met identificatienummer NL.IMRO.0168.01BP001PH17-0401 van de gemeente Losser;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de 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 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;

1.5 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 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;

1.9 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw
een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.12 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;

1.13 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.14 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;

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

1.16 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

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

1.18 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;

1.19 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;

1.20 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 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;

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

1.22 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.23 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

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

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

1.28 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 kruipruimte
een lage ruimte tussen de vloer van de begane grond en de bodem(afsluiting) bestemd voor ventilatie, leidingen en gelegenheid voor reparaties.

1.30 Nultredenwoning
een woning die een slaapkamer en badkamer op entreeniveau heeft of waar een huislift is geplaatst, zodanig dat de woon- en eetruimte, keuken, toilet, badkamer en ten minste één slaapkamer en het terras of balkon (indien aanwezig) geschikt zijn voor een bewoner die gebruik maakt van een rolstoel. Beugels en keukenblok worden buiten beschouwing gelaten, daar deze afgestemd moeten worden op de specifieke behoefte van de gebruiker.

1.31 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;

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

1.33 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;

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

1.37 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.38 woning
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.39 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 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.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 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:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. erven;
e. in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend zijn toegestaan 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:

a. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
b. de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. andere werken;
e. water;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen;
g. groen- en speelvoorzieningen.

De inrichting is hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, voorzover het geen bouwwerken betreft voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5 m bedraagt.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste één, met dien verstande dat uitsluitend nultredenwoningen zijn toegestaan;
c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
d. de breedte van een woonhuis bedraagt niet minder dan 6 m;
e. de goothoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 60°;
h. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van een hoofdgebouw in deze lijn gesitueerd te worden, dan wel op een maximale afstand van 1 meter uit deze lijn;
i. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 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 m³ bedraagt;
    5. de hoogte van een erker, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 3,25 m bedraagt.

5.2.2 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:
    1. 65 m^2, en
    2. 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 bijgebouw bedraagt niet meer dan 3 m;
f. de hoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen 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^2 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.

5.2.3 Overige 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;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.1 onder g, 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;
b. 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;
c. 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;
d. lid 5.2.2 onder b, voor het bouwen van tuinhuisjes op het zij- of 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^3 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.

5.3.2 Afwegingskader

De in lid 5.3.1 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van een bed and breakfast in het hoofdgebouw;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1, 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 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 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.

b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1, sub b 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 5.4.1, sub c 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^2;
3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

5.5.2 Afwegingskader

De in 5.5.1 lid a tot en met 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 6 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 7 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 bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van permanente bewoning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 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;
f. 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.

8.2 Afwegingskader

De onder 8.1 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Algemeen

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 10 Overige regels

10.1 Parkeer-, laad- en losruimte

10.1.1 Parkeerruimte

Indien de omvang of het gebruik van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk hoort.

10.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in 10.1.1 bedoelde parkeerruimte moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,8 bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 bij 5 m bedragen.

10.1.3 Laad- en losruimte

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort.

10.1.4 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.

10.1.5 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in10.1.1 en10.1.3:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgegaan.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 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.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Enschedesestraat naast nr. 20''.