

**PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN
“TRIVIUM ZUID-WEST”**

Inhoudsopgave planregels	Pagina
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Gemengd	12
Artikel 4 Water	14
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	15
Artikel 5 Anti-dubbelregel	16
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 7 Algemene wijzigingsregel	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 9 Overgangsrecht	22
Artikel 10 Slotregel	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Trivium Zuid-West" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0052TRIVIUMZW-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bestaand:

bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde 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 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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;

1.16 differentiatielijn:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouwen / of gebruiksregels;

1.17 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.18 gebouw:

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

1.19 groen:

het totaal aan onverhard oppervlak in parken, plantsoenen, bermten, boomvakken en overige beplanting;

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.21 hotel:

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan niet geschiedt in combinatie met een restaurant;

1.22 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden en bouwwerken;

1.23 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen en telefooncellen;

1.24 (para)medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van medische diensten aan of ten gerieve van personen, zoals tandarts- en orthodontiepraktijken, dokterspraktijken, fysiotherapeuten, eerste hulpposten en dergelijke;

1.25 restaurant

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.26 scheidingslijn:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden;

1.27 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 wellnesscentrum

Een inrichting bestaande uit sauna's, baden, beauty- en relaxruimten en daarmee vergelijkbare voorzieningen gecombineerd met het verstrekken van maaltijden, alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.29 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

1.30 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of instellingen en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bij het toepassen van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de bebouwingspercentage

deel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.1.2 de bedrijfsvloeroppervlak

omvat de totale en buitenwerks gemeten oppervlak van alle bouwlagen die een gebouw/functie telt en bij dat gebouw behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten met uitsluiting van (gebouwde) parkeervoorzieningen.

2.1.3 het peil

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

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals antennes, schoorstenen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

2.1.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. educatie en educatieve training;
- c. hotel;
- d. restaurant;
- e. (para)medische dienstverlening;
- f. congresruimten;
- g. wellnesscentrum;
- h. ter plaatse van de functie-aanduiding "wellness" tevens voor het buitengedeelte van het wellnesscentrum.

alsmede voor (bijbehorende):

- i. magazijn, dienstruimte of kantine behorende bij de bestemming;
- j. verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen waarbij de volgende minimale parkeernorm van toepassing is:
 - zakelijke dienstverlening: 2 parkeerplaatsen per 100 m².
 - educatie en educatieve training: 7 parkeerplaatsen per 100 m².
 - hotel: 0,8 parkeerplaats per hotelkamer.
 - restaurant: 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
 - (para)medische dienstverlening: 1,5 parkeerplaats per behandelkamer.
 - congresruimte: 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
 - wellnesscentrum: 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- l. water, tuinen en andere groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Algemene bouwregels

Het bebouwingspercentage voor de gronden met de functie-aanduiding "wellness" bedraagt maximaal 60.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale bouwhoogten van de hoofdgebouwen gelden de aanduidingen;
- c. de maximale ondergrondse bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 4 meter;
- d. de maximale ondergrondse bouwdiepte respectievelijk maximale bouwhoogte van een gebouwde parkeervoorziening bedragen 4 meter respectievelijk 6 meter;
- e. op de gronden met de functie-aanduiding "wellness" mogen gebouwen worden opgericht met een maximale ondergrondse bouwdiepte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

- b. de maximale ondergrondse bouwdiepte respectievelijk maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 4 meter respectievelijk 5 meter.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de minimale parkeernorm;
- b. de in lid a bedoelde nadere eisen mogen slechts worden ingesteld met het doel te voorkomen dat de parkeerdruk op de bedrijvenlocatie "Trivium" onevenredig toeneemt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifieke gebruiksregel

- a. uitsluitend de gronden met de functie-aanduiding "wellness" mogen gebruikt worden als buitengedeelte van het wellnesscentrum;
- b. voor de uitoefening van de functie zakelijke dienstverlening geldt een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 5500 m²;
- c. voor de uitoefening van de functie hotel geldt een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 2000 m²;
- d. voor de uitoefening van de functie restaurant geldt een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 1000 m²;
- e. voor de uitoefening van de functie (para)medische dienstverlening geldt een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- f. voor de uitoefening van de functie congresruimte geldt een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 600 m²;
- g. voor de uitoefening van de functie wellness geldt een bedrijfsvloeroppervlak inclusief het bebouwde en onbebouwde buitengedeelte van maximaal 3000 m².

3.4.2 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [3.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. een seksinrichting.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels;
- c. schouwstroken;
- d. taluds;
- e. bruggen;
- f. overige watervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [4.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

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 gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [4.2.2](#) sub a. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

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 afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bouwgrens, bouwvlak, aanduidingsgrens of bestemmingsgrens indien bij definitieve inmeting over verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2 meter mogen worden verschoven;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van aangrenzende bestemming of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.

7.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van een enigszins andere situering en / of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregel

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 10 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels bestemmingsplan "TRIVIUM ZUID-WEST".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d.

De raad voornoemd.

De griffier,

De voorzitter,

drs. W.C.M. Voeten MBA

Mw. H. van Rijnbach-de Groot.