

**PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN “KANTOOR- EN
SPORTLOCATIE TRIVIUM”.**

Inhoudsopgave planregels	Pagina
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Dienstverlening – Zakelijk	15
Artikel 4 Sport	17
Artikel 5 Water	19
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbelregel	23
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	25
Artikel 8 Algemene gebruiksregel	27
Artikel 9 Algemene wijzigingsregel	29
Artikel 10 Algemene procedureregels	31
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 11 Overgangsrecht	35
Artikel 12 Slotregel	37

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0019TRIVIUM-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 bedrijfsvloeroppervlakte:

de brutovloeroppervlakte van bedrijfs-, kantoor-, sport-, en andere dienst ruimten, uitgezonderd parkeergarages, fietsenstallingen, technische ruimten, kleed- en opslagruimten en sportkantines;

1.7 belwinkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van telefoons aan derden om ter plaatse te gebruiken;

1.8 bestaand:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 beurs:

een activiteit waarbij bedrijfsmatig goederen/producten worden tentoongesteld of gepresenteerd en/of het geven van voorlichting/informatie over deze goederen/producten in een kraam, stand(plaats) of vergelijkbaar middel met daarbij gelegenheid tot kopen of ten verkoop aan te bieden;

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 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten en dergelijke;

1.19 functie:

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

1.20 gebouw:

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

1.21 groen:

het totaal aan parken, plantsoenen, bermen, boomvakken en overige beplanting;

1.22 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;

1.23 internetcafé:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van internet aan derden om ter plaatse te gebruiken;

1.24 normale onderhoudswerkzaamheden:

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

1.25 nutsvoorziening:

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

1.26 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.27 peil:

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

1.28 reclamemast:

dragers voor het maken van reclame voornamelijk gericht op gebruikers van de openbare ruimte (het publiek);

1.29 zakelijke dienstverlening:

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

1.30 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.

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1.1 de bebouwde oppervlak van een bouwperceel (of een ander terrein)

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar opgeteld, tenzij in de planregels anders is bepaald;

2.1.2 de gebruiksvloeroppervlak

tussen de binnenwerkse gevelvlakken, op de vloer van de ruimten die ingevolge het bestemmingsplan worden of kunnen worden gebruikt voor de gegeven bestemming;

2.1.3 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 en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

2.1.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Dienstverlening - Zakelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening-Zakelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening.

alsmede voor (bijbehorende):

- b. parkeervoorzieningen en overige verhardingen.
- c. groenvoorzieningen.
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er is één hoofdgebouw toegestaan.
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend onder- en bovengronds binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte bovengronds niet meer dan 1.250 m² mag bedragen.
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 7.500 m² bedragen.
- d. ten aanzien van de maximale bouwhoogte gelden de aanduidingen.
- e. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 5 meter.
- f. de technische ruimten, bergingen en fietsenstallingen worden in het hoofdgebouw opgenomen.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 9 meter.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder:

- a. [3.2.2](#) sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. internetcafé's;
- b. belwinkels.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen.
- b. aan sportvoorzieningen gerelateerde ondergeschikte horeca in de vorm van sportkantines.
- c. binnen het bouwvlak met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor nutsvoorzieningen.

alsmede voor (bijbehorende):

- d. functies zoals kleedruimtes en opslagruimtes.
- e. parkeervoorzieningen en overige verhardingen.
- f. groenvoorzieningen.
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- h. ontsluiting fietsdek van de aangrenzende onderwijsvoorziening.

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

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend onder- en bovengronds binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte bovengronds niet meer dan 1.700 m² mag bedragen.
- b. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor de sportvoorziening mag niet meer dan 1.600 m² bedragen.
- c. ten aanzien van de maximale bouwhoogte gelden de aanduidingen.
- d. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 6 meter.
- e. de maximale bouwhoogte van een ondergeschikt bouwdeel in de vorm van een afvoerkanal of schoorsteen bedraagt 15 meter.

4.2.2 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 bouwhoogte van ballenvangers bedraagt maximaal 9 meter.
- c. de bouwhoogte van overige masten zoals vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 9 meter.

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6 meter.
- e. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als terrein voor het beoefenen van lawaaisporten, zoals het racen en/of crossen met motorvoertuigen;
- b. het houden van evenementen behoudens sportmanifestaties.

Artikel 5 Water

5.1 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. steigers en/of vluchtweg ten dienste van de aangrenzende sportvoorziening.
- g. overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [5.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 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 6 meter.

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 ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5 meter ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met uitzondering van de maximale toegestane oppervlakten, met maximaal 10%.

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.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregel

9.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen gronden met de bestemming 'Water' ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in de bestemming 'Sport' met in achtneming van de volgende regels:

- a. de regels die gelden voor de bestemming 'Sport' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
- b. er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden ten aanzien van de waterhuishouding.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid 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 overgangsregel van dat plan.

11.2 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels bestemmingsplan "Kantoor- en sportlocatie Trivium".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d. 28 september 2010

De raad voornoemd.

De griffier,

De voorzitter,

drs. W.C.M. Voeten.

Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

