

VOORSCHRIFTEN

BESTEMMINGSPLAN

PARKLAAN – OOST

**Afdeling ROB
Etten-Leur, 4 maart 2002**

INHOUD

Paragraaf I

Artikel 1
Artikel 2

Paragraaf II

Artikel 3

Paragraaf III

Artikel 4
Artikel 5
Artikel 6
Artikel 7
Artikel 8
Artikel 9

Artikel 10

Paragraaf IV

Artikel 11
Artikel 12
Artikel 13
Artikel 14
Artikel 15
Artikel 16
Artikel 17
Artikel 18

Algemene en technische bepalingen

Begripsomschrijvingen
Wijze van meten

Beschrijving in hoofdlijnen

Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

Bestemmingsbepalingen

Kantoren - K -
Gemengde doeleinden – GD -
Woondoeleinden – W -
Recreatie en Sportieve recreatie – R+ Rs -
Benzineverkoop – en servicestation – B(s) -
Verkeersdoeleinden – V -
Doeleinden voor verkeer en verblijf – VV –
Fiets- en voetpad – V(fv) –
Groenvoorziening – G –

Aanvullende bepalingen

Vrijstellingsbepalingen
Wijzigingsbevoegdheid
Procedureregels
Algemene gebruiksbepaling
Overgangsbepaling
Strafbaarheid van overtredingen
Bescherming van het plan
Titel

PARAGRAAF I**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel 1****Begripsomschrijvingen**

In de voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan "Parklaan-Oost" van de gemeente Etten-Leur;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- i. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- k. *bouwperceel*:
een aangesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. *bebouwingspercentage*:
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

- m. *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;
- n. *onderbouw:*
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
- o. *bestaand:*
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- p. *peil:*
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- q. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelot op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- r. *bijgebouw:*
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
- s. *woning:*
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- t. *geschakelde woning:*
een woning in een reeks van woningen die al dan niet geschakeld worden door garages;
- u. *achtererf:*
het achter het bouwvlak gelegen erf behorende bij een woning;
- v. *aan-huis-gebonden beroep:*
een dienstverlenend beroep (zakelijk en persoonlijk) alsmede hiermee gelijk te stellen beroepen, ambachtelijke en verzorgende bedrijven die in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning of het perceel in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie;
- w. *bedrijf:*
elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten;

- x. *bedrijfsgebouw/ruimte:*
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- y. *bedrijfsvloeroppervlakte:*
de totale horizontale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van bedrijfsruimten, kantoorruimten of detailhandelsruimten, met in begrip van de daartoe behorende magazijnen, bedrijfskantoren en overige dienstruimten, zulks met uitzondering van in pandige verkeers- en verblijfsruimten bij een complex van detailhandelsruimten, in pandige parkeerruimten en fietsenstallingen en daarmee naar de aard vergelijkbare ruimten;
- z. *groothandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen en personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- aa. *kantoor*
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een administratief bedrijf of beroep en/of zakelijke dienstverlening;
- bb. *zakelijke dienstverlening:*
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie, boekhouding, assurantie, informatie- en communicatietechnologie, marketing, reclame, juridische bijstand, makelaardij, handelsbemiddeling, advies- en engineering;
- cc. *persoonlijke dienstverlening:*
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van personen in de medische, paramedische, educatieve, sociaal-maatschappelijke sector en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven/voorzieningen;
- dd. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ee. *verkoopvloeroppervlakte:*
voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte(n) ten behoeve van detailhandel;
- ff. *bouwmarkt:*
detailhandel met overdekt bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 1.500 m², waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfprodukten uit voorraad wordt aangeboden zowel aan vakman als particulier;

- gg. *tuincentrum:*
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 1.500 m² waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen alsmede bloemen, planten en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen ter decoratie van tuin- en huis worden aan geboden;
- hh. *detailhandel in tuininrichtingsartikelen:*
detailhandel met een overdekt verkoopoppervlak van ten hoogste 500 m² waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen alsmede bloemen, planten en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen ter decoratie van tuin- en huis worden aangeboden;
- ii. *grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting:*
detailhandel met een overdekt bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 1.000 m² waarop worden aangeboden grote en kleine meubelen, raambekleding (hard en zacht), vloerbedekking (hard en zacht), haarden, bedtextiel, verlichtingsarmaturen, verf en behang;
- jj. *distributieplanologisch onderzoek:*
een onderzoek, waarbij naast bestaande onder- of overcapaciteit in de betrokken branche(s) en de vaststelling van de mogelijkheden voor uitbreiding onder invloed van de ontwikkeling van de consumptieve bestedingen, ook de te verwachten regionale aanbodsontwikkeling wordt weergegeven, alsmede een beschrijving wordt gegeven van de te verwachten effecten op bestaande winkels;
- kk. *hotel:*
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht), het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logés, het verstrekken van recreatievoorzieningen uitsluitend bedoeld voor de logés en het bieden van zaalaccommodatie met een maximum oppervlakte van 1000 m² voor het houden van congressen, trainingen en soortgelijke activiteiten;
- ll. *logies- en recreatieverblijf:*
een onderdeel van een gebouw dat uitsluitend tot doel heeft het verstrekken van logies (per nacht), het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logés en het verstrekken van recreatievoorzieningen uitsluitend bedoeld voor de logés;
- mm. *restaurant:*
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet alcoholische dranken;
- nn. *discotheek/bar-dancing:*
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- oo. *dansschool:*
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het geven van dansonderwijs;

- pp. *seksinrichting*:
een gelegenheid, waar bedrijfsmatig handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of seksuele aard;
- qq. *automatenhal*:
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten;
- rr. *horecabedrijf*:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten;

- a. *Lengte, breedte en diepte van een gebouw:*
Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).
- b. *Oppervlakte van een gebouw:*
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
- c. *(Bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk:*
Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
- d. *Goothoogte van een gebouw:*
Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot en/of druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- e. *Inhoud van een gebouw:*
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met in begrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.
- f. *Afstand tot de perceelsgrens:*
Tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd) gebouw, waar die afstand het kortst is.
- g. *Bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:*
Op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren).

PARAGRAAF II**BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN****Artikel 3****Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen****3.1. Inleiding**

In dit artikel worden in hoofdlijnen de doeleinden van het plan aangegeven en de wijze waarop realisering van deze doeleinden wordt nagestreefd. Bij de hierna volgende beschrijving van deze doeleinden en realiseringwijze is de volgende indeling aangehouden:

- 3.2.: algemene uitgangspunten:
 - a. ruimtelijke aspecten
 - b. functionele aspecten
- 3.3.: ruimtelijke structuur:
 - a. verkeersstructuur en inrichting openbare ruimte
 - b. bebouwingsstructuur
- 3.4. functionele en programmatische structuur:
 - a. woondoeleinden
 - b. kantoren
 - c. groothandel
 - d. perifere detailhandel
 - e. educatie en training
 - f. horeca
 - g. recreatie en sportieve recreatie
 - h. overige voorzieningen
- 3.5. beeldkwaliteit
- 3.6. parkeren en stalling van fietsen

3.2. Algemene uitgangspunten:

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is als volgt te beschrijven:

- a. Ruimtelijke aspecten
 - 1. De herinrichting van het oostelijk deel van het vrijgekomen rijkswegtracé vanaf het kruispunt Schoonhout – Couperuslaan tot aan de samenkomst met de nieuwe rijksweg en een daarmee samenhangende invulling of herontwikkeling van de direct aangrenzende gronden aan de noord- en zuidzijde van dit tracé tot een representatieve en hoogwaardige oostentree van Etten-Leur.
 - 2. Het creëren van een herkenbare groenstructuur op het vrijgekomen rijkswegtracé tussen de oostentree en het centrum van Etten-Leur.
 - 3. Het creëren van een herkenbare oriëntatie op Etten-Leur door middel van bebouwing en bebouwingsaccenten, met behoud van de zichtlijnen op de historisch beeldbepalende gebouwen in het centrum van Etten-Leur alsmede de onder 2. beoogde groenstructuur.
 - 4. Het stedenbouwkundig afronden van de woonwijk “Het Hooghuis” door aanvullende woningbouw alsmede uitbreiding van de aan zuidzijde daarvan gelegen zone met kantoren.

5. Het stedenbouwkundig afronden van de woonwijk “Hoge Neerstraat” door aanvullende bebouwing in de vorm van voorzieningen voor vrijetijdsbesteding (sport- en recreatie).
- b. Functionele aspecten
 1. Met dit plan wordt beoogd een selectieve uitbouw en versterking van de werkgelegenheidsfunctie van Etten-Leur door uitbreiding van de vestiging van kantoren aan de oostzijde van het stedelijk gebied alsmede een verbetering van het voorzieningenpakket in Etten-Leur door het realiseren van een geconcentreerde perifere detailhandelslocatie binnen het thema “in en om de woning”, een hotel-restaurant, voorzieningen voor educatie en training, voorzieningen voor vrijetijdsbesteding alsmede voorzieningen ten dienste van genoemde functies of daarmee naar de aard gelijk te stellen.
 2. In het kader van het locatiebeleid wordt tevens met dit plan beoogd om de ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer te verbeteren door het realiseren van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding met de gemeente Breda alsmede de verbetering van de ontsluiting van het plangebied voor fietsverkeer als onderdeel van het fietsenpadenstelsel in het resterend stedelijk gebied.
 3. Voor wat betreft de vestiging van kantoren wordt uitgegaan van een complementaire rol ten opzichte van de gemeente Breda en het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod in de koop – en huursector.
 4. Het realiseren van een geconcentreerde perifere detailhandelslocatie binnen het thema “in en om de woning” heeft tot doel bundeling van detailhandelsvestigingen die, naar de aard en omvang alsmede het karakter, niet passen in de daartoe aangewezen winkelgebieden. De betreffende vestigingen mogen naar grootte van het afzetgebied het lokale en regionale draagvlak niet te boven gaan.
Behoudens mogelijkheden voor de herhuisvesting van lokale vestigingen biedt de locatie ruimte voor aanvullende nieuwvestiging, waarbij voor grootchalige detailhandel in meubelen en woninginrichting de totale bedrijfsvloeroppervlakte in het plangebied niet meer dan 20.000 m² mag bedragen en voor bouwmarkten de totale bedrijfsvloeroppervlakte van alle vestigingen in Etten-Leur niet meer dan 10.500 m² mag bedragen.
In het kader van de bundeling wordt ruimtelijk uitgegaan van een aaneengesloten wand van detailhandelsvestigingen.
 5. Het bevorderen van meervoudig ruimtegebruik door het bouwen in meerdere bouwlagen.
 6. Het bieden van een planologische regeling voor reeds bestaande en te handhaven functies (woningen en benzineverkoop- en servicestation).

3.3. Ruimtelijke Structuur

- a. Verkeersstructuur en inrichting openbare ruimte

Bij realisering van het plan is het beleid met betrekking tot de verkeersstructuur en de inrichting van de openbare ruimte gericht op:

1. Het herinrichten van het vrijkomend rijkswegtracé tot een lokale hoofdontsluitingsweg: op de kaart opgenomen binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden”.
2. Het binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden” reserveren van ruimte voor de aanleg van een hindervrije busbaan ten behoeve van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding met de gemeenten Breda en Oosterhout en andere lijndiensten voor busvervoer met de daarbij horende voorzieningen in de vorm van overdekte halteplaatsen en fietsenstallingen.
3. Het verbeteren van de fietspadenstructuur door de aanleg van vrijliggende fietspaden alsmede de aanleg van een fiets- en voetgangerstunnel tussen de woonwijken “Het Hooghuis” en “Hoge Neerstraat.”
4. Het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen de ontsluiting voor het autoverkeer voor de kantorenlocatie en het autoverkeer voor de woonwijk “Het Hooghuis”.
5. Het inrichten van de overige wegen en verblijfsgebieden volgens de voorschriften van duurzaam veilig uitgaande van een maximale rij snelheid van 30 km per uur.
6. Het realiseren van een ontsluiting voor autoverkeer van de bestemmingen “Kantoren”, “Gemengde doeleinden” en “Recreatie en Sportieve recreatie” ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding “ontsluitingspunt”.

b. Bebouwingsstructuur

Bij realisering van het plan is het beleid met betrekking tot de bebouwingsstructuur gericht op:

1. Het realiseren van een bebouwingsbeeld binnen de bestemming “Kantoren” uitgaande van een open bebouwingswand aan de zuidzijde begrensd door een aaneengesloten waterpartij waarbij tussen de gebouwen een geleding wordt aangebracht door middel van groenvoorzieningen.
Het parkeren vindt plaats ten noorden van de bebouwing.
2. Het realiseren van een bebouwingsbeeld binnen de bestemming “Gemengde doeleinden ” uitgaande van bebouwing rondom een centrale ruimte waarvan de bebouwingswand aan de zuidzijde nagenoeg gesloten is en de bebouwingswand aan de noordzijde - behoudens de eerste bouwlaag – door middel van openingen tussen de gebouwen een open structuur heeft. Aan de west- en noordzijde wordt de bebouwing begrensd door een aaneengesloten waterpartij.
Het parkeren vindt deels plaats in of onder de gebouwen (zie artikel 3.6.).
3. Het realiseren van een bebouwingsbeeld binnen de bestemming “Recreatie en Sportieve recreatie” uitgaande van begeleidende bebouwing langs de hoofdwegenstructuur (bestemming “Verkeersdoeleinden”).
4. Het realiseren van een bouwkundig hoogteaccent ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding “accent”.
5. Het inachtnemen van een afdoende ruimtelijke scheiding tot de binnen en aan de rand van het plangebied gelegen milieubelastende functies door situering van deze functies buiten de op de plankaart aangegeven hinder- of gevarenzones.

3.4. Functionele en programmatische structuur

Bij de realisering van het plan dienen de hierna volgende aanwijzingen te worden opgevolgd:

- a. Woondoeleinden
 1. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" mogen – uitgezonderd de bestaande woningen - ten hoogste 34 woningen worden gerealiseerd.
- b. Kantoren
 1. In dit plan wordt onder kantoren verstaan zakelijke dienstverlening (zie artikel 1. Begripsomschrijvingen).
 2. Het beleid is gericht op de hervestiging van lokaal aanwezige kantoren alsmede nieuwvestiging van kantoren met in hoofdzaak een lokaal of regionaal verzorgingsgebied.
 3. Binnen de bestemming "Kantoren" mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 5500 m² bedragen.
 4. Binnen het bouwvlak A van de bestemming "Gemengde doeleinden" mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 15.000 m² bedragen.
 5. In afwijking van het bepaalde onder 4. kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vergroten van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte tot niet meer dan 20.000 m² met dien verstande dat:
 - ❑ het toepassen van de bevoegdheid alleen mogelijk is als onder 3. en 4. genoemde bedrijfsvloeroppervlakten zijn gerealiseerd;
 - ❑ aan de hand van een onderzoek kan worden aangetoond dat de vergroting past binnen in artikel 3.2. lid b onder 3. aangegeven complementaire rol ten opzichte van de gemeente Breda alsmede het onder 2. geformuleerde beleid;
 - ❑ het bepaalde ten aanzien van het bouwen van kantoren binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" van toepassing is.
 6. Met het oog op het bepaalde onder 2. en in artikel 3.2. lid b. onder 3. mag de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor binnen de bestemming "Kantoren" niet meer bedragen dan 1500 m² en binnen bouwvlak A van de bestemming "Gemengde doeleinden" niet meer bedragen dan 3000 m².
 7. In afwijking van het bepaalde onder 6. kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van een vrijstelling binnen bouwvlak A van de bestemming "Gemengde doeleinden" toestaan dat de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor wordt verdubbeld door samenvoeging van twee kantoren door middel van een bouwkundig tussenlid of worden vergroot tot niet meer dan 5000 m² op locaties waarbij vanwege het beoogde bouwkundig hoogte-accent extra bedrijfsvloeroppervlakte wenselijk wordt geacht.
 8. Binnen het bouwvlak C van de bestemming "Gemengde doeleinden" mag uitsluitend een kantoor in combinatie met een centrum voor educatie en training (zoals bedoeld in lid e. onder 1.) worden gevestigd waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor niet meer dan 5500 m² mag bedragen.

9. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het bouwen van kantoren in bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" met dien verstande dat:
 - ❑ van deze bevoegdheid alleen gebruik mag worden gemaakt indien binnen bouwvlak A ruimtelijk geen mogelijkheden meer zijn voor de bouw van kantoren;
 - ❑ de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren niet meer mag bedragen dan het bepaalde onder 4. en 5. ;
 - ❑ de bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoor niet meer dan 5000 m² mag bedragen;
 - ❑ de kantoren alleen mogen worden opgericht als afzonderlijke gebouwen;
 - ❑ bij de situering van de kantoren rekening wordt gehouden met de functie van de bebouwing op aangrenzende bouwpercelen en geen afbreuk mag worden gedaan aan het bepaalde in artikel 3.2. lid b. onder 4 ten aanzien van de aaneengesloten wand van detailhandelsvestigingen.

- c. Groothandel
 1. Het beleid is erop gericht in dit plan uitsluitend de vestiging van groothandel toe te staan die naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig kan worden verklaard met de overige in dit plan toegelaten functies.
 2. Groothandel is uitsluitend toegestaan binnen de bestemmingen "Kantoren" en binnen de bouwvlakken A en B van de bestemming "Gemengde doeleinden".
 3. Binnen de bestemming "Kantoren" mogen uitsluitend worden toegelaten vestigingen voor groothandel in kleine (luxe) consumentenartikelen, kleine apparaten en kleine vakbenodigdheden waarvan de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de vestigingen niet meer dan 3000 m² mag bedragen.
 4. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" mogen uitsluitend worden toegelaten:
 - ❑ binnen bouwvlak A vestigingen voor groothandel in kleine (luxe) consumentenartikelen, kleine apparaten en kleine vakbenodigdheden;
 - ❑ binnen bouwvlak B vestigingen voor groothandel in meubels en kantoorartikelen;
 met dien verstande dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de vestigingen niet meer dan 6.250 m² mag bedragen.
 5. De opslag van goederen mag uitsluitend binnen de gebouwen plaatsvinden.

- d. Perifere detailhandel
 1. In het plan zijn uitsluitend toegestaan de vestiging van bouwmarkten en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting.
 2. De onder 1. genoemde vestigingen zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwblok B van de bestemming "Gemengde Doeleinden".
 3. De bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag niet minder bedragen dan voor:
 - ❑ bouwmarkten: 1500 m²
 - ❑ meubel en woninginrichting: 1000 m²

4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2. lid b. onder 4. ten aanzien van de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor alle bouwmarktvestigingen in Etten-Leur mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor bouwmarkten in dit plan niet meer dan 5000 m² bedragen.
5. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2. lid b. onder 4. mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting in dit plan niet meer dan 20.000 m² mag bedragen.
6. De vestiging voor grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting dienen te worden gevestigd in één gebouw.
7. Binnen het onder 6. beoogde gebouw mogen geen bouwmarkten worden ondergebracht.
8. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 het plan wijziging indien de wijziging betrekking heeft op het vergroten van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor bouwmarkten met dien verstande dat:
 - ❑ de in artikel 3.2. lid b. onder 4. totale gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakten van de bouwmarkten in Etten-Leur niet meer dan 10.500 m² mag bedragen tenzij aan de hand van een specifiek op de branche toegespitst distributieplanologisch onderzoek is aangetoond dat er kwantitatief ruimte is voor het vergroten van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
 - ❑ de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor bouwmarkten in dit plan niet meer dan 7500 m² mag bedragen.
9. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van een vrijstelling zoals bedoeld in artikel 4.5. toestaan detailhandel in:
 - ❑ agrarische benodigdheden, gereedschappen en hulpmiddelen;
 - ❑ tuininrichtingsartikelen met een verkoopvloeroppervlak van niet meer dan 500 m²;
 - ❑ kleine huisdieren en diervverzorgingsartikelen met een verkoopvloeroppervlak van niet meer dan 200 m².
 Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen ten aanzien van het te voeren assortiment.
10. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12 het plan wijzigen en toestaan de vestiging van één tuincentrum met dien verstande dat:
 - ❑ de totale gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van alle vestigingen van tuincentra in Etten-Leur niet meer dan 7500 m² mag bedragen tenzij aan de hand van een specifiek op de branche toegespitst distributieplanologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er kwantitatief ruimte is voor het vergroten van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
 - ❑ de bedrijfsvloeroppervlakte van een tuincentrum in dit plan niet minder dan 1500 m² en niet meer dan 3000 m² mag bedragen;
 - ❑ een tuincentrum uitsluitend mag worden gevestigd in bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden".
- e. Educatie en training
 1. Binnen bouwvlak C van de bestemming "Gemengde doeleinden" mag uitsluitend worden gevestigd een centrum voor educatie en training.

2. Het onder 1. genoemde centrum mag worden gecombineerd met :
 - ❑ een kantoor waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 5500 m² mag bedragen ;
 - ❑ een logies- en recreatieverblijf uitsluitend ten dienste van het centrum waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 5000 m² mag bedragen.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van een vrijstelling in artikel 4.5. onder b. genoemde bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren verhogen met 20 % met dien verstande dat de overige voorschriften voor het bouwvlak C ongewijzigd blijven.
 4. Het gebruik van gebouwen voor educatie en training elders in dit plan is mogelijk op grond van het bepaalde in artikel 3.4. lid h. onder 1.
- f. Horeca
1. In het plan zijn uitsluitend toegestaan de vestiging van één hotel - restaurant, maximaal twee restaurants en maximaal één bar-dancing/discotheek al dan niet in combinatie met een dansschool (zie artikel 1. Begripsomschrijvingen).
 2. Een hotel - restaurant mag uitsluitend worden gevestigd binnen bouwvlak A van de bestemming "Gemengde doeleinden".
 3. De restaurants uitsluitend mogen worden gevestigd binnen bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte per restaurant niet meer dan 1000 m² en de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 1500 m² mag bedragen.
 4. Vanwege het functieondersteunend karakter in elk geval één restaurant wordt opgenomen in het gebouw voor grootschalige detailhandel in meubels en woninginrichting.
 5. De bar-dancing/discotheek al dan niet in combinatie met een dansschool mag uitsluitend worden gevestigd binnen bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 2000 m² mag bedragen.
 6. In afwijking van het bepaalde onder 1. mag binnen het bouwvlak C van de bestemming "Gemengde doeleinden" een logies- en recreatieverblijf uitsluitend ten dienste van een centrum voor educatie- en training (zoals bedoeld in lid e. onder 1) worden gevestigd waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 5000 m² mag bedragen.
 7. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde onder 4. met toepassing van een vrijstelling zoals bedoeld in artikel 4.5. toestaan de uitoefening van een horecabedrijf als ondergeschikte activiteit ten dienste van recreatie en sportieve recreatie binnen bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" (artikel 3.4. lid g. onder 2.) met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte voor de uitoefening van het horecabedrijf per gebouw niet meer mag bedragen dan 100 m².
 8. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van een vrijstelling zoals bedoeld in artikel 7.5. toestaan de uitoefening van een horecabedrijf als ondergeschikte activiteit ten dienste van recreatie en sportieve recreatie binnen de bestemming "Recreatie en sportieve recreatie" (zie artikel 3.4. lid g. onder 2.) met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte voor de uitoefening van het horecabedrijf per gebouw niet meer mag bedragen dan 100 m².

g. Recreatie en sportieve recreatie

1. Het beleid is erop gericht om het pakket aan voorzieningen voor vrijetijdsbesteding in Etten-Leur te vergroten door het realiseren van voorzieningen voor recreatie en sport.
2. De voorzieningen voor recreatie en sport mogen uitsluitend worden gevestigd binnen het bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" en de bestemming "Recreatie en sportieve recreatie".
3. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte binnen bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" niet meer dan 15000 m² mag bedragen.
4. De gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte binnen de bestemming "Recreatie en sportieve recreatie" niet meer dan 9000 m² mag bedragen.

h. Overige voorzieningen

1. Binnen de bestemming "Kantoren" en de bouwvlakken A en B van de bestemming "Gemengde doeleinden" mogen vestigingen voor persoonlijke dienstverlening worden toegelaten met dien verstande dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van deze vestigingen niet meer mag bedragen dan 5000 m² en de totale bedrijfsvloeroppervlakte zoals omschreven in artikel 3.4. lid b onder 3. en 4. niet mag worden overschreden.
De vestiging voor persoonlijke dienstverlening in bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" mag geen afbreuk doen aan het bepaalde in artikel 3.2. lid b. onder 4 ten aanzien van de aaneengesloten wand van detailhandelsvestigingen.

3.5. Beeldkwaliteit

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd middels een specifiek welstandstoezicht.

Waar aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering en vormgeving zal, voor zover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan nog geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten behoeve hiervan is een beeldkwaliteitplan als bedoeld in artikel 9.1. lid 2. van de bouwverordening opgesteld.

3.6. Parkeren en stalling van fietsen

1. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" wordt per bouwperceel voorzien in de aanleg van ten minste 1 parkeerplaats; binnen de aangrenzende bestemming "Doeleinden voor verkeer en verblijf" wordt aanvullend 0.5 parkeerplaats per woning opgenomen.
2. Het parkeren bij de overige bestemmingen vindt in hoofdzaak plaats in of onder de hoofdgebouwen.
3. In afwijking van het bepaalde onder 2. mag het parkeren buiten het hoofdgebouw plaatsvinden:
 - op gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken zij het dat de oppervlakte voor het parkeren niet meer dan 5 % van het bouwvlak mag bedragen;

- op gronden gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken voor zover op de plankaart aangegeven met de aanduiding “parkeren”, met dien verstande dat de parkeerplaatsen worden voorzien van een omringende groenvoorziening al dan niet in combinatie met een bouwkundige voorziening.
- 4. De parkeernorm voor doeleinden binnen de overige bestemmingen bedraagt:

□ kantoor (zakelijke dienstverlening):	2	per 100 m ² b.v.o.
□ groothandel:	2	per 100 m ² b.v.o.
□ (perifere) detailhandel:	2	per 100 m ² b.v.o.
□ hotel:	1.5	per kamer
□ restaurant:	1.5	per 100 m ² b.v.o.
□ bardancing/discotheek/dansschool:	6	per 100 m ² b.v.o.
□ recreatie en sport:	2	per 100 m ² b.v.o.

zij het dat bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in relatie tot gebruik van de diverse gebouwen in de directe nabijheid.
- 5. Binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden” worden bij de bushalte al dan niet overdekte fietsenstallingen aangebracht.
- 6. Bij de bedrijven wordt voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen.

PARAGRAAF III**BESTEMMINGSBEPALINGEN****Artikel 4****Gemengde doeleinden – GD -****4.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren (zakelijke dienstverlening)
- groothandel
- bouwmarkt
- grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting
- educatie en training
- hotel-restaurant
- restaurant
- bardancing/discotheek al dan niet in combinatie met een dansschool
- recreatieve doeleinden m.u.v. seksinrichtingen en automatenhallen
- sportdoeleinden
- persoonlijke dienstverlening
- wegen en bevoorradingsstraten
- parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen
- nutsvoorzieningen
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2. Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Realisering en bebouwing van de in lid 4.1. genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de “Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen” als aangegeven in artikel 3 en waarbij uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 4.1. omschreven doeleinden mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak C mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- d. de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen mag niet minder bedragen:
 - in het bouwvlak A: 10 meter;
 - tussen de bouwvlakken A en B: 25 meter;
 - tussen de bouwvlakken B en C: 50 meter;
 - tussen de bouwvlakken C en A: 40 meter.

- e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen in de bouwvlakken A en B niet minder dan 15 meter bedragen ten behoeve van entreepartijen;
- f. de hoogte mag niet meer bedragen dan:
 - in het bouwvlak A: 20 meter
 - in het bouwvlakken B en C: 25 meter
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. is in het bouwvlak A ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "accent" een andere hoogte toegestaan zij het dat deze niet meer dan 30 meter mag bedragen uitgaande van een grondoppervlak van 1250 m²;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f. is in het bouwvlak C ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "accent" een andere hoogte toegestaan zij het dat deze niet meer dan 50 meter mag bedragen uitgaande van een grondoppervlak van 1000 m²;
- i. de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor niet meer dan 3000 m² mag bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "parkeren" een ondergrondse parkeervoorzieningen in meerdere bouwlagen worden gerealiseerd;

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende bepaling:

- k. voor zover de bijgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht mag het bebouwingspercentage genoemd onder c. niet worden overschreden;
- l. buiten het bouwvlak mag alleen worden opgericht een fietsenstalling waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
- m. de hoogte niet meer dan 3.5 meter mag bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- n. de hoogte – uitgezonderd vlaggenmasten en lichtmasten - mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3. *Vrijstellingen realiserings- en bebouwingsbepalingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. in lid 4.2. onder i. en toestaan een bedrijfsvloeroppervlakte van 6000 m² indien er sprake is van twee kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte van 2500 m² die door middel van een bouwkundig tussenlid worden verbonden dan wel een bedrijfsvloeroppervlakte van 5000 m² op locaties waarbij vanwege het beoogde bouwkundig hoogte-accent extra bedrijfsvloeroppervlakte wenselijk wordt geacht;

- b. in lid 4.2. onder n. voor het oprichten van reclamezuilen en kunstwerken waarvan de hoogte niet meer dan 25 meter mag bedragen.

4.4. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14 lid 1. wordt in ieder geval gerekend:

- het uitoefenen van een horecabedrijf anders dan toegestaan in lid 4.1.;
- het uitoefenen van andere vormen van detailhandel dan toegelaten in artikel 4.1.;
- het uitoefenen van groothandel anders dan bedoeld in artikel 3.4. lid c.;
- het gebruik van de gebouwen binnen bouwvlak C voor kantoor en logies- en re creatieverblijf anders dan de artikel 3.4. lid e. onder 2. omschreven bedrijfsvloeroppervlaktes;
- het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen en automatenhallen;
- het opslaan van goederen op de onbebouwde gronden.

4.5. *Vrijstelling gebruik*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4. lid d. onder 9. vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1. juncto 14 lid 1 en toestaan het gebruik van de gebouwen binnen het bouwvlak B voor het uitoefenen van detailhandel in agrarische benodigdheden, gereedschappen en hulpmiddelen, detailhandel in tuinrichtingsartikelen en detailhandel in kleine huisdieren en dierverzorgingsartikelen;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4. lid f. onder 7. vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1. juncto 14 lid 1. en toestaan de uitoefening van een horecabedrijf als ondergeschikte activiteit ten dienste van recreatie en sportieve recreatie.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4. lid e. onder 3. vrijstelling verlenen van het bepaalde voor het gebruik van de gebouwen binnen het bouwvlak C voor kantoor met dien verstande dat de in artikel 3.4. lid e. onder 2. bedrijfsvloeroppervlakte met 20 % mag worden vergroot;
- d. Op de voorbereiding van een besluit onder a., b. en c. is de procedure zoals omschreven in artikel 13 van toepassing.

Artikel 5

Kantoren – K –

5.1. Doeleinden

De op de plankaart voor kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren (zakelijke dienstverlening)
- groothandel
- persoonlijke dienstverlening
- parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2. Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Realisering en bebouwing van de in lid 5.1. genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de “Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen” als aangegeven in artikel 3 en waarbij uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 5.1. omschreven doeleinden mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer dan 50% bedragen;
- c. de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen mag niet minder dan 20 meter bedragen;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 1500 m² bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. is ter plaatse van de op plankaart aangegeven aanduiding “accent” een hoofdgebouw met andere bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan zij het dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 3000 m² mag bedragen;
- f. de hoogte mag niet minder dan 10 meter en niet meer dan 16 meter bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding “accent” een andere hoogte toegestaan zij het dat de hoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende bepaling:

- h. de als zodanig aan te merken gebouwen, zoals fietsenstallingen en materiaalbergingen dienen binnen het hoofdgebouw te worden opgenomen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- i. de hoogte – uitgezonderd vlaggenmasten en lichtmasten - mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3. *Vrijstellingen realiserings- en bebouwingsbepalingen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.2. onder a. en toestaan dat de begrenzing van het bouwvlak met niet meer dan 2 meter wordt overschreden mits geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- b. lid 5.2. onder h. en toestaan dat buiten het hoofdgebouw wordt gebouwd een fietsenstalling waarvan de oppervlakte niet meer dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- c. lid 5.2. onder i. voor het oprichten van reclamezuilen waarvan de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

5.4. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14 lid 1. wordt in ieder geval gerekend het uitoefenen van een groothandel anders dan bedoeld in artikel 3.4. lid c.

Artikel 6

Woondoeleinden – W –

6.1. Doeleinden

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende (open) erven.

6.2. Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Realisering en bebouwing van de in lid 6.1. genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de “Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen” als aangegeven in artikel 3 en waarbij uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 6.1. omschreven doeleinden mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak met bouwklasse ← mag als hoofdgebouw uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak met bouwklasse ↑ mogen als hoofdgebouw vrijstaande of twee aaneengebouwd woningen worden opgericht;
- d. de breedte van het hoofdgebouw mag niet minder dan 5.4 meter bedragen;
- e. de hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a. mag aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw een erker of entree worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 8 m²;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. de bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen en voor zover gebouwd op het achtererf dit erf niet meer dan 50 % mag worden bebouwd;

- j. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- k. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- l. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer dan 3.5 meter bedragen.

6.3. *Vrijstelling realisering en bebouwingsbepaling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. in lid 6.2. onder b. en c. en toestaan de bouw van een praktijkruimte voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep met dien verstande dat:
de praktijkruimte zowel in of aan het hoofdgebouw dan wel vrijstaand van het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, zij het dat bij een praktijkruimte binnen het hoofdgebouw slechts eenderde deel van het gebruiksoppervlak hiervoor mag worden aangewend en bij de bouw van een praktijkruimte aan het hoofdgebouw of vrijstaand van het hoofdgebouw het achtererf voor 50 % onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
een aangebouwde praktijkruimte op de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
de goothoogte van een aangebouwde praktijkruimte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag mag bedragen; de hoogte van een vrijstaande praktijkruimte niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. in lid 6.2. onder f. en toestaan de bouw van het hoofdgebouw op een afstand van niet minder dan 2 meter met dien verstande dat er dan binnen deze afstand naast het hoofdgebouw geen bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- c. in lid 6.2. onder f. en toestaan het onderbrengen van een woonfunctie in een aangebouwd bijgebouw zij het dat oppervlakte niet meer dan 12 m² mag bedragen.

6.4. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14 lid 1. wordt in ieder geval gerekend het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en het uitoefenen van detailhandel.

6.5. *Vrijstelling gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.1. juncto artikel 14 lid 1. en toestaan:

- a. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- b. dat in relatie tot de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep productiegebonden detailhandel plaatsvindt overeenkomstig een nader vast te stellen assortiment en verkoopvloeroppervlakte;
- c. op de voorbereiding van een besluit onder b. is de procedure zoals omschreven in artikel 13 van toepassing.

Artikel 7

Recreatie en Sportieve recreatie - R + R(s) -

7.1. Doeleinden

De op de plankaart voor recreatie en sportieve recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatieve doeleinden m.u.v. seksinrichtingen en automatenhallen
- sportdoeleinden
- parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen

7.2. Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Realisering en bebouwing van de in lid 7.1. genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de “Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen” als aangegeven in artikel 3 en waarbij uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1. omschreven doeleinden mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- c. de hoogte van de hoofdgebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 12 meter bedragen

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende bepaling:

- d. de als zodanig aan te merken gebouwen, zoals fietsenstallingen en materiaalbergingen mogen een oppervlakte van oppervlakte hebben van niet meer dan 15 m² en een hoogte van niet meer dan 3 meter;

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

- e. de hoogte – uitgezonderd vlaggenmasten en lichtmasten – mag niet meer dan 3.5 meter bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de hoogte van reclame zuilen niet meer dan 10 meter bedragen;

7.4. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14 lid 1. wordt in ieder geval gerekend het uitoefenen van een horecabedrijf.

7.5. *Vrijstelling gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.1. juncto artikel 14 lid 1. en toestaan het uitoefenen van een horecabedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte voor de uitoefening van het horecabedrijf per gebouw niet meer mag bedragen dan 100 m².

Artikel 8

Benzineverkoop- en servicestation – B(s) -

8.1. *Doeleinden*

De op de plankaart voor benzineverkoop en servicestation aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkoop voor motorbrandstoffen en aanverwante artikelen
- autowasserette/wasboxen
- parkeervoorzieningen

8.2. *Bebouwingsbepalingen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage – uitgezonderd luifels - mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- c. de verkoopvloeroppervlakte voor de verkoop van aanverwante artikelen mag niet meer 120 m² bedragen;
- d. de hoogte voor gebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de hoogte voor luifels mag niet meer dan 7 meter bedragen;

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

- f. de hoogte – uitgezonderd vlaggenmasten en lichtmasten –mag niet meer dan 3.5 meter bedragen.

8.3. *Vrijstellingen bebouwingsbepalingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. in lid 8.2. onder g. voor het oprichten van een draagconstructie voor luifels met een hoogte van ten hoogste 10 meter;
- b. in lid 8.2. onder f. voor het oprichten van reclamezuilen met een hoogte van ten hoogste 10 meter.

8.4. *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14 lid 1. wordt in elk geval gerekend de verkoop van andere goederen dan direct aanverwant aan de verkoop van motorbrandstoffen.

8.5. *Vrijstelling gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.1. juncto artikel 14 lid 1. voor de verkoop van andere goederen overeenkomstig een nader vast te stellen assortiment.

Op de voorbereiding van het besluit is de procedure zoals omschreven in artikel 13 van toepassing.

Artikel 9

Verkeersdoeleinden - V - Doeleinden voor verkeer en verblijf – VV - Fiets- en voetpad – V(fv) -

9.1. Doeleinden

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden": hoofdwegen ten behoeve van de hoofdverkeersontsluiting, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
2. binnen de bestemming "Verkeer en Verblijf": verkeersroutes met een beperkte stroomfunctie ten behoeve bestemmingsverkeer, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen.
3. binnen de bestemming "Fiets- en voetpad": voet- en fietspaden en groenvoorzieningen.

9.2. Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Realisering en bebouwing van de lid 9.1. genoemde bestemmingen dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de "Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" als aangegeven in artikel 3 en waarbij uitsluitend bouwwerken van de in lid 9.1. omschreven doeleinden mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. alleen binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" mogen uitsluitend gebouwen zoals bushaltes, (overdekte) fietsenstallingen met een oppervlakte van niet meer dan 10 m² worden opgericht;
- b. de hoogte van de onder a. bedoelde gebouwen mag niet meer dan 3.5 meter bedragen;
- c. ter hoogte van de op de kaart aangegeven aanduiding "fiets- en voetgangerstunnel" mag een tunnel worden aangelegd.

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

- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorziening gelden de volgende bepalingen:

- e. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- f. de hoogte mag niet meer dan 3.5 meter bedragen.

Artikel 10

Groenvoorziening – G -

10.1. Doeleinden

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- houtwallen;
- voetpaden;
- speelvoorzieningen;
- hondenuitlaat- en/of speelweide;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2. Bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen van gebouwen van gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen zoals bushaltes, (overdekte) fietsenstallingen met een oppervlakte van niet meer dan 10 m² worden gebouwd;
- b. de hoogte mag niet meer dan 3.5 meter bedragen.

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

- c. de hoogte van speelwerktuigen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair mag niet meer dan 9 meter bedragen.

10.3. Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14 lid 1. wordt in elk geval gerekend de aanleg van parkeerplaatsen.

10.4. Vrijstelling gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.1. juncto artikel 14 lid 1. voor de aanleg van niet meer dan 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen.

PARAGRAAF III**AANVULLENDE BEPALINGEN****Artikel 11****Vrijstellingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringere mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of ontvangstmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 15 m;
- f. op de voorbereiding van het besluit onder a. voor zover dit de maatvoering voor de toegelaten bedrijfsploeroppervlaktes is de procedure zoals omschreven in artikel 13 van toepassing.

Artikel 12

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

1. het vergroten van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren binnen bouwvlak A van de bestemming "Gemengde doeleinden" tot niet meer dan 20.000 m² overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4. lid b. onder 5.;
2. het bouwen van kantoren in bouwvlak B van de bestemming "Gemengde doeleinden" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4. lid b. onder 9.;
3. het vergroten van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte voor bouwmarkten tot 7500 m² overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4. lid d. onder 8.;
4. het toestaan van de vestiging van een tuincentrum overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4. lid d. onder 10.;

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan de bevoegdheid onder 1., 2., 3. en 4. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 13.

Artikel 13

Procedureregels

Procedureregels met betrekking tot vrijstellingen

1. Voor zover bij vrijstellingsbepalingen naar deze bepaling is verwezen ligt het voornemen met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor eenieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de in lid 1. genoemde termijn.
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde in lid 3 tijdig bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Procedureregels met betrekking tot uitwerking of wijziging ex artikel 11 WRO

1. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentehuis voor eenieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van hun zienswijze tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de in lid 1. genoemde termijn.
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die conform het bepaalde in lid 3. tijdig hun zienswijze hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
5. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijze overgelegd.
6. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die hun zienswijze hebben ingediend.

Artikel 14

Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 14 lid 2 - bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1., indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meeste doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15

Overgangsbepalingen

15.1. *Bouwen*

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens dit artikellid- zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

15.2. *Gebruik*

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

- 15.3. Het bepaalde in 15.2. is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op drie maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 16**Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van de verbodsbepaling in de artikel 4.4., 5.4., 6.4., 7.4. , 8.4., 10.3. en 14. van het bestemmingsplan is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 17**Bescherming van het plan**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 18

Titel

De artikelen 1 tot en 17 kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Parklaan-Oost" van de gemeente Etten-Leur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Etten-Leur
gehouden op 4 maart 2002
De secretaris, De voorzitter,