



bestemmingsplan

Oosterhout-Zuid 2017, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)

Oosterhout

RHO ADVISEURS

DATUM 20-05-2022
IMRO IDN NL.IMRO.0826.BSPHz06zuid-ON01

PROJECT
PROJECTLEIDER J.A van Broekhoven

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20201748

AUTEUR
STATUS ontwerp



Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd - 1	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 11	Overgangsrecht	26
Artikel 12	Slotregel	27
Bijlagen bij de regels		29
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging	31
Bijlage 2	Dove gevels	35
Bijlage 3	Nota Parkeernormen GalvanitasFabriek	45



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas) met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz06zuid-ON01 van de gemeente Oosterhout.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bed & breakfast:

een voorziening in een (bedrijfs)woning, die als doel heeft het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk een tot enkele nachten, ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid.

1.8 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.9 bestaand(e situatie):

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig of in uitvoering op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bebouwing, die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en/of opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel:.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 cultuur en ontspanning

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals (kook)ateliers, sauna's, musea, galeries, creatieve en culinaire workshops en yogastudio's. Hieronder worden niet verstaan speelautomatenhallen.

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.



1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop) het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

1.23 dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, bank, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.24 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.25 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bij het bedrijf horende bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus e.d.).

1.26 functie:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 gestapelde woning:

een woning in een gebouw waarin zich meerdere boven elkaar gelegen zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten bevinden.

1.29 gevaarlijke stoffen:

gevaarlijke stoffen zoals geclassificeerd in de Europese overeenkomst ADR (Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route).



1.30 gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak:

1.31 gevelvlak:

het verticale vlak waarin de hoofdvlakken van een gevel zich bevinden.

1.32 grondwaterbeschermingsgebied

gebied waarbinnen het grondwater, afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied, een periode van 25 of 100 jaar nodig heeft om de pompputten voor waterwinning te bereiken.

1.33 hoofdfunctie:

de belangrijkste functie waarvoor een gebouw mag worden gebruikt.

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 horeca categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een zelfstandig maaltijdafhaalcentrum.

1.36 horeca categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

1.37 horeca categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.38 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een of meer personen die in vast verband samenleven, en waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.39 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat wordt aangemerkt als uiting van beeldende kunst.

1.40 kunstwerk:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijken.



1.41 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik, gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten, dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.42 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d., zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor (tele)communicatie.

1.43 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dan wel diens opvolger.

1.44 ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf:

voorzieningen voor verkeer en verblijf die ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse zijn toegestaan, zoals in- en uitritten, langzaam verkeerspaden, onverharde paden, trottoirs en brandgangen. Hieronder worden in ieder geval geen wegen en parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer begrepen.

1.45 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een vrijstaande dakconstructie met maximaal een wand.

1.46 peil:

- a. voor een op een perceel aanwezig bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een op een perceel aanwezig bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

1.48 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

1.49 risicovolle inrichting

Een inrichting zoals genoemd in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of diens opvolger.

1.50 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch /pornografische



aard plaatsvinden, waaronder in elk geval worden verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

1.51 speelvoorziening:

openbaar toegankelijke voorziening in de open lucht bestemd voor sport, spel, vermaak of ontspanning, niet zijnde een sportvoorziening waar georganiseerde sportbeoefening plaatsvindt, waaronder in ieder geval speeltuinen en trapveldjes worden verstaan.

1.52 straatprostitutie:

openbaar toegankelijke voorziening in de open lucht bestemd voor sport, spel, vermaak of ontspanning, niet zijnde een sportvoorziening waar georganiseerde sportbeoefening plaatsvindt, waaronder in ieder geval speeltuinen en trapveldjes worden verstaan.

1.53 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, het laten uitvoeren of in uitvoering geven.

1.54 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van alle ruimten die voor een functie wordt gebruikt.

1.55 voorzieningen voor verkeer en verblijf:

voorzieningen die verband houden met de afwikkeling van het verkeer en/of met het verblijfskarakter van de openbare ruimte, zoals wegen, straten, pleinen, langzaam verkeerspaden, inclusief daarbij behorende inrichtingselementen.

1.56 waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, alsmede voorzieningen voor waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden en beschoeiingen.

1.57 wonen:

het bewonen van een woning, door één huishouden.

1.58 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.59 zelfstandige woonruimte:

een woning met een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, waarbij de wasgelegenheid, kookgelegenheid en het toilet niet worden gedeeld met andere bewoners.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden:

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

diepte van een gebouw:

- horizontale diepte: de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- verticale diepte: de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de bovenzijde van de (afgewerkte) begane grondvloer.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1



meter bedraagt;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat voor balkons de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat voor balustrades ten behoeve van een dakterras de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in categorie A en B zoals genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijven functiemenging), uitsluitend op de begane grond;
- b. zelfstandige horeca, in horeca categorie 1, 2 en 3, uitsluitend op de begane grond;
- c. ondergeschikte horeca (in horeca categorie 1, 2 en 3) bij de overige functies;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- f. expositieruimtes en ateliers, uitsluitend op de begane grond;
- g. culturele en ontspannende voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1 en 'specifieke vorm van wonen - 2': wonen;
- i. aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten in de vorm van:
 1. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
 2. gastouderschap;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- n. zelfstandige verkeersvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. in de bestemming zijn ten hoogste 210 woningen toegestaan.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het opwekken van energie mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.4 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt slechts verleend indien er volgens het bevoegd gezag sprake is van voldoende waterberging en nadat het bevoegd gezag een advies hierover heeft ontvangen van het dagelijks bestuur van het waterschap. Er is in ieder geval sprake van voldoende waterberging als op eigen terrein wordt voorzien in de verwerking van het daarop vallende regenwater door middel van hergebruik, bodeminfiltratie of (tijdelijke) waterberging, waarbij minimaal 7 m³ regenwater per 100 m² afvoerend oppervlak in één uur wordt verwerkt.

3.2.5 *Voorwaardelijke verplichting dove gevel*

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' wordt slechts verleend indien de woning voorzien is van een dove gevel, met dien verstande dat van een woning waar een dove gevel wordt toegepast ten minste één geluidgevoelige ruimte over een geluidluwe gevel beschikt;
- b. het bepaalde onder a. is alleen van toepassing op de gevels zoals aangegeven in bijlage 2 bij deze regels. Wanneer in bijlage 2 specifieke verdiepingen zijn benoemd is het bepaalde onder a. alleen van toepassing op de aangegeven verdiepingen;
- c. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en toestaan dat één of meer gevels niet als dove gevel worden uitgevoerd als uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder,
 2. of de waarde(n) zoals opgenomen in het hogere waarden-besluit dat ten behoeve van het bestemmingsplan is genomen.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de woning als bed & breakfast;
- b. het bewonen of het laten bewonen van een woning door meer dan één huishouden, of minder dan één huishouden;

- 
- c. het verhuren of laten verhuren van een woning voor kamerverhuur;
 - d. het gebruik van platte daken als dakterras.
 - e. het gebruik van de begane grond voor het wonen zoals bedoeld in lid 3.1 onder h., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2' is het wonen wel op de begane grond toegestaan;
 - f. het gebruik van een gebouw als woning, op een afstand kleiner dan 10 meter vanaf de bestemming Kantoor in het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017' zoals het gold op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)'

3.3.2 Aantal woningen

Het aantal woningen bedraagt in totaal niet meer dan 210.

3.3.3 Oppervlakte horeca

De bruto vloeroppervlakte van horeca zoals genoemd in 3.1 onder b bedraagt in totaal niet meer dan 800 m².

3.3.4 Bedrijfsactiviteiten

Voor bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in lid 3.1 geldt dat:

- a. bedrijven van categorie A toelaatbaar zijn aanpandig aan woningen
- b. bedrijven van categorie B toelaatbaar zijn als ze bouwkundig afgescheiden zijn van woningen

3.3.5 Aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Voor aan huis verbonden beroepen en/of aan huis verbonden bedrijven geldt het volgende:

- a. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- c. buitenactiviteiten, waaronder opslag, ten dienste van het aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn niet toegestaan;
- d. machinale productie en machinale reparatie- en herstelwerkzaamheden alsmede het verrichten van herstelwerkzaamheden aan gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegestaan;
- e. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 10.2.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een plat dak gebruikt als dakterras, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dakterras wordt uitsluitend gebruikt t.b.v. de woonfunctie;
- b. het dakterras mag niet binnen een afstand van 2 meter tot de grenslijn van het naburig erf zijn gelegen;
- c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing indien:
 - 1. voorzieningen worden aangebracht die er toe leiden dat vanaf het dakterras geen uitzicht is op het



naburige erf; of

2. toestemming is gegeven door de eigenaren van de naburige erven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub a, ten behoeve van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën zoals toegestaan op grond van het bepaalde onder 3.1 sub a.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
- c. de bouw van een bouwwerk, dat kan worden gebouwd met graafwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,50 m en zonder heiwerkzaamheden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en).
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de aanvrager aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport heeft aangetoond, dat door de oprichting van het gebouw het archeologische bodemarchief niet wordt verstoord;
- c. Voor zover het oprichten van het in lid 4.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning een van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het betreft werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m of, bij een grotere diepte, met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 3. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

4.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen. Uitgezonderd van dit verbod zijn sloopwerkzaamheden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte minder bedraagt dan 100 m² en/ of niet dieper wordt gewerkt dan 0,50 m onder maaiveld;
- b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld, dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist, dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag, die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend, indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

4.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 en 4.4.3 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.



4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' voor een nader aangegeven gebied vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.5.2 Advies

Alvorens de in lid 4.5.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door burgemeester en wethouders in te schakelen deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemeen

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd, mits het desbetreffende gebouw, bouwwerk, voorziening of werk op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig was.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemeen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar bestaande bovengrondse gebouwen zijn of nieuwe bovengrondse gebouwen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden; eveneens en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4 meter.

6.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder een gebouw, al dan niet op een grotere diepte dan bepaald onder 6.2.1 mits:

- a. de oorspronkelijk functie op maaiveldniveau gehandhaafd blijft;
- b. hierdoor de eventueel in het gebied aanwezige waarden en functies (conform de dubbelbestemmingen in artikel 4) niet onevenredig worden aangetast;
- c. er geen bezwaren zijn uit milieutechnisch oogpunt;
- d. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van waterhuishouding.



Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van een of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede voor de groothandel in smart-, grow en/ of headproducten;
- e. het gebruik van gronden en gebouwen voor een belwinkel;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen als risicovolle inrichting.



Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.1.1 Aanduiding milieuzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

8.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, teneinde de begrenzing van de aanduiding in overeenstemming te brengen met de gewijzigde begrenzing, zoals die volgt uit een provinciaal besluit.

8.2 Vrijwaringszone - vaarweg

8.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de vaarweg de hierna volgende bepalingen.

8.2.2 Bouwen

Op de in 8.2.1 bedoelde gronden is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.

8.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2, teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits dit niet in strijd is met het vaarwegbelang en het belang van de gebruiker van diezelfde vaarweg. Hiertoe wordt een advies verkregen van de vaarwegbeheerder.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in de planregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages;
- b. van de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de planregels en toestaan dat nutsvoorzieningen en openbare voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- d. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer tot niet meer dan 35 m;
 2. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten tot minder dan 40 m.
 4. ten behoeve van kunstobjecten tot niet meer dan 35 m;
 5. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- e. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;

9.2 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning voor het afwijken, als bedoeld in lid 9.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.



Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

10.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Nota parkeernormen 'herontwikkeling Galvanitasterrein' (bijlage 3), bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende ruimte voor laden en lossen. Indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
 4. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder 1 en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder 2 dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: “Regels van het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)”.



Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

definitief mei 2022

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	1052	2 Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0 Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3 - Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6 - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-	
17	13	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-	
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	B
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-	
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D	
203, 204, 205	162	1 Timmerwerkkabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkkabrieken	B
22	58	-	
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A Grafische afwerking	A
2223	1814	B Binderijen	B
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814	Overige grafische activiteiten	B
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0 Aardewerkkabrieken:	
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-	
28	25	- VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.	
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinstallaties, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m2	B
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inbandig, p.o. <200 m2	B
30	26, 28, 33	-	
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-	
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-	
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G	
361	9524	2 Meubelstofleiderijen b.o. < 200 m2	A
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	B

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
3663.1	32991	-	Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congresscentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, jssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	Café's, bars	A
5551	5629		Kantines	A
5552	562		Cateringbedrijven	B
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENTSTERLENIENG T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	71	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69/m71, 73, 74, 77, 78, 80/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTERLENIENG	
74	63, 69/m71, 73, 74, 77, 78, 80/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
80	85	-		
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B

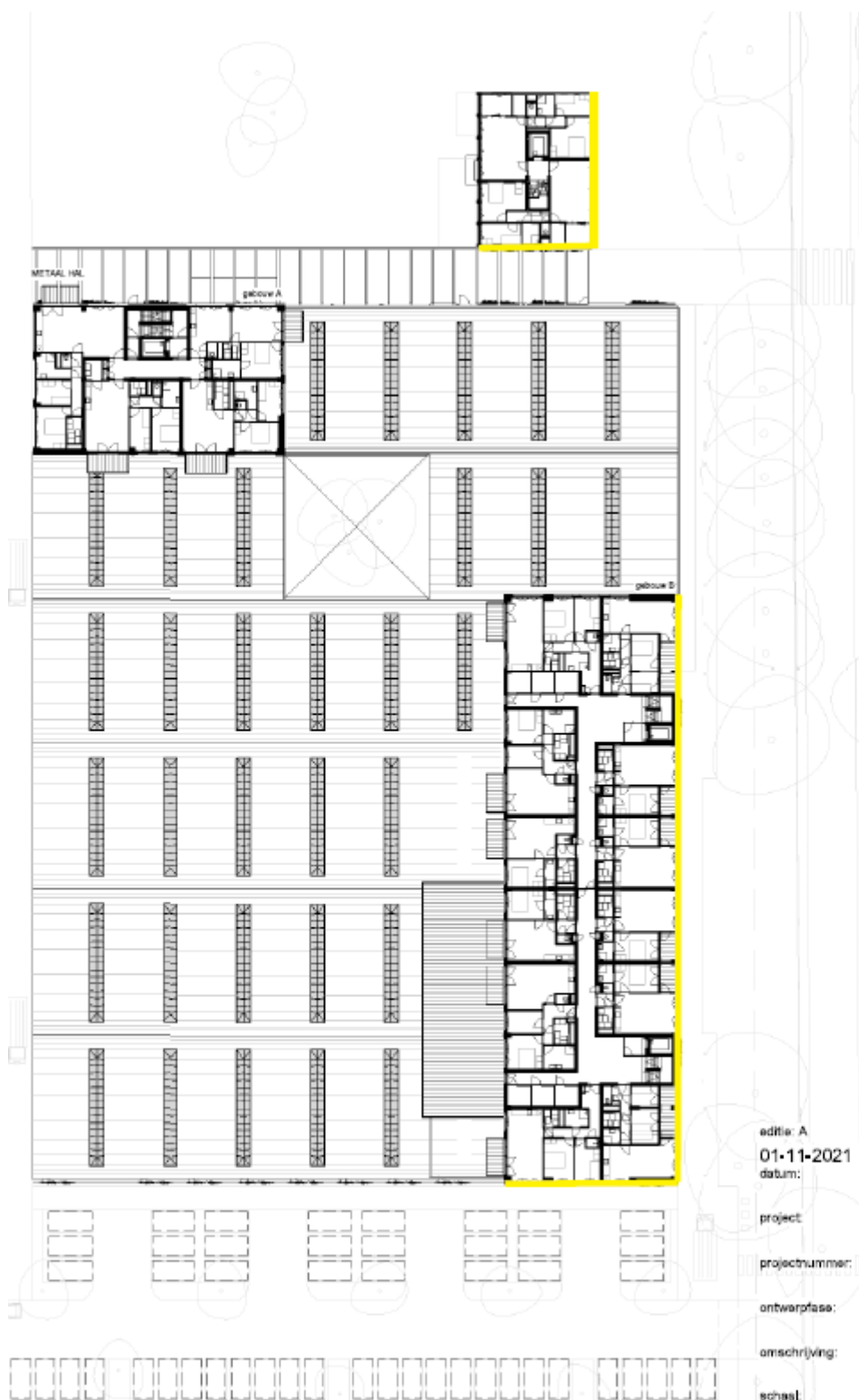
[illegible]



Bijlage 2 Dove gevels

Bijlage 2 Dove gevels

Behorend bij de regels van het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 6



 Dove Gevel

editie: A

01-11-2021

datum:

MR
get

project:

Galvanitas

projectnummer:

2115

ontwerpfase:

VO

omschrijving:

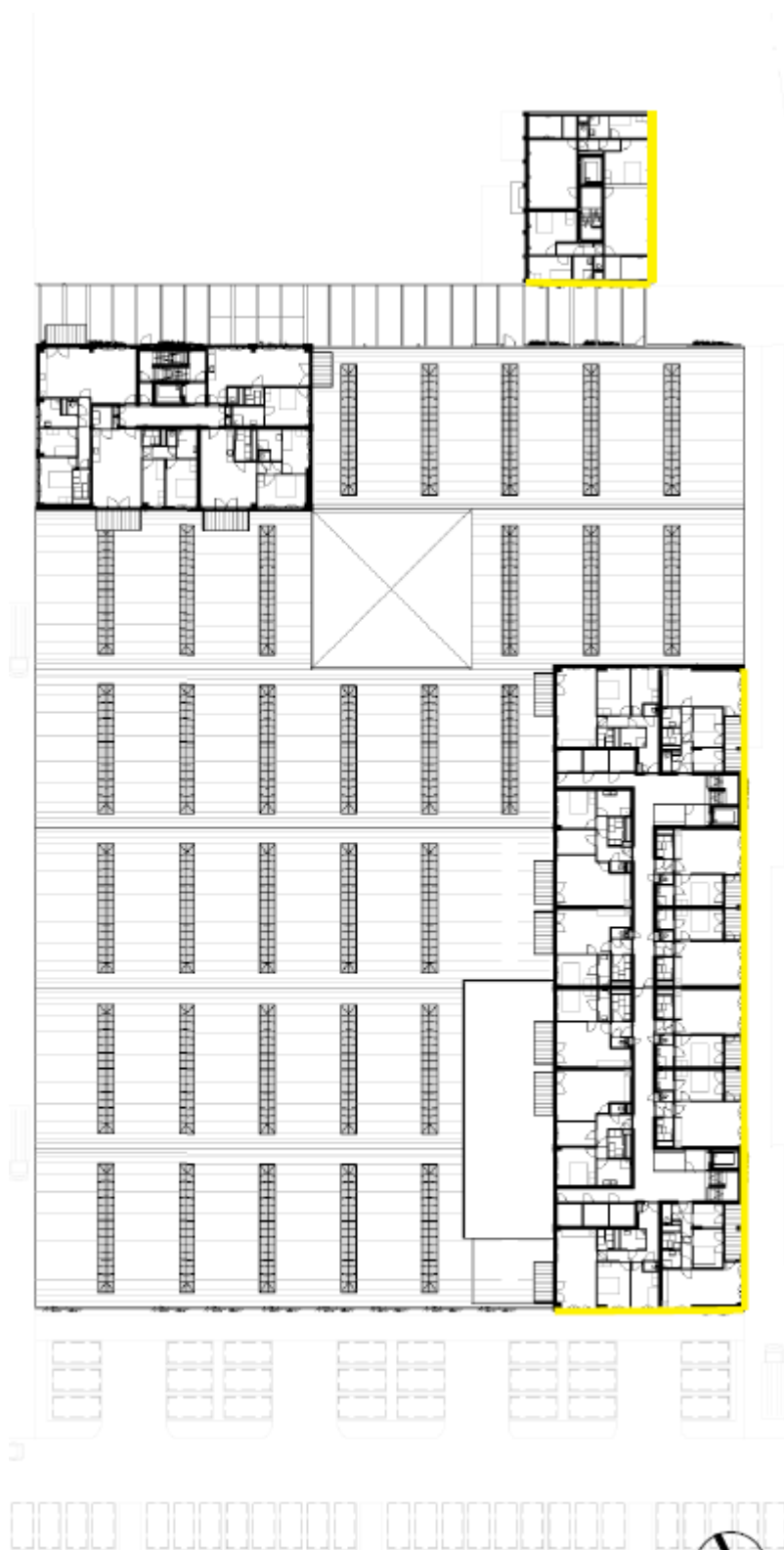
verdieping 1 p+5550

schaal:

1:650

bladnummer:

VO_101



 Dove Gevel

editie: A
01-11-2021
datum:

get

project

Galvanitas

projectnummer:

2115

ontwerpfase:

VO

omschrijving:

verdieping 2 p+8695

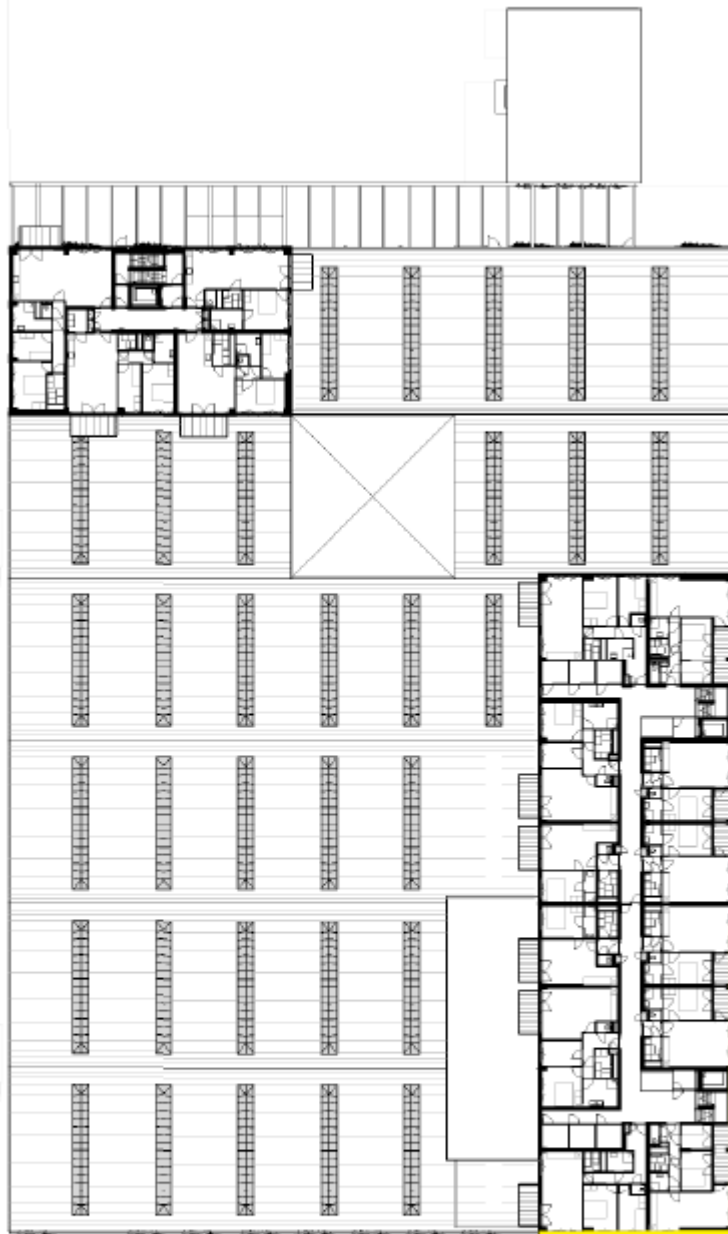
schaal:

1:650

bladnummer:

VO_102

 Dove Gevel



editie: A
01-11-2021
datum:

MR
get

project:

Galvanitas

projectnummer:

2115

ontwerpfase:

VO

omschrijving:

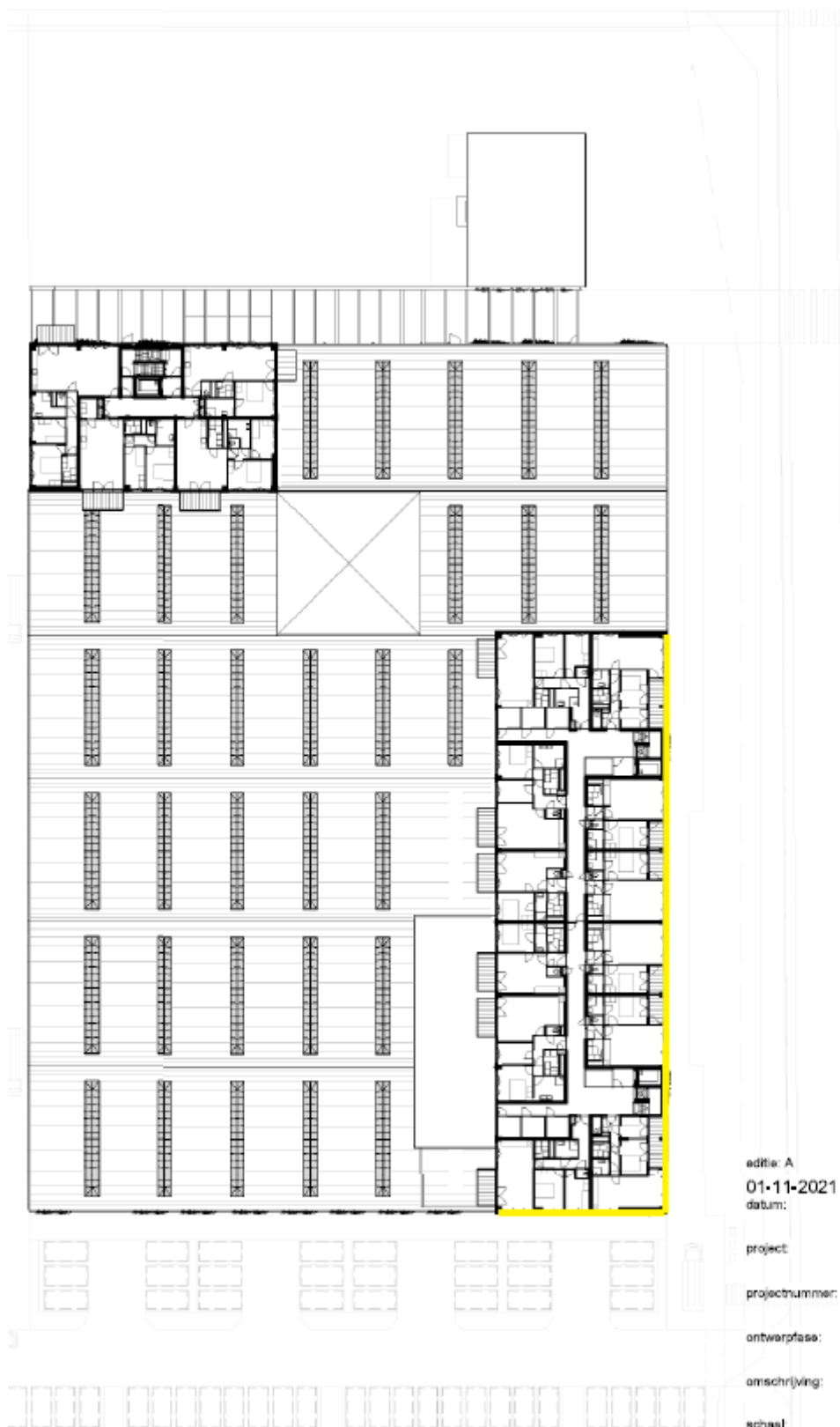
verdieping 3 p+11840

schaal:

1:650

bladnummer:

VO_103



 Dove Gevel



editie: A

01-11-2021

datum:

project:

projectnummer:

ontwerpfase:

omschrijving:

schaal:

bladnummer:

MR
get

Galvanitas

2115

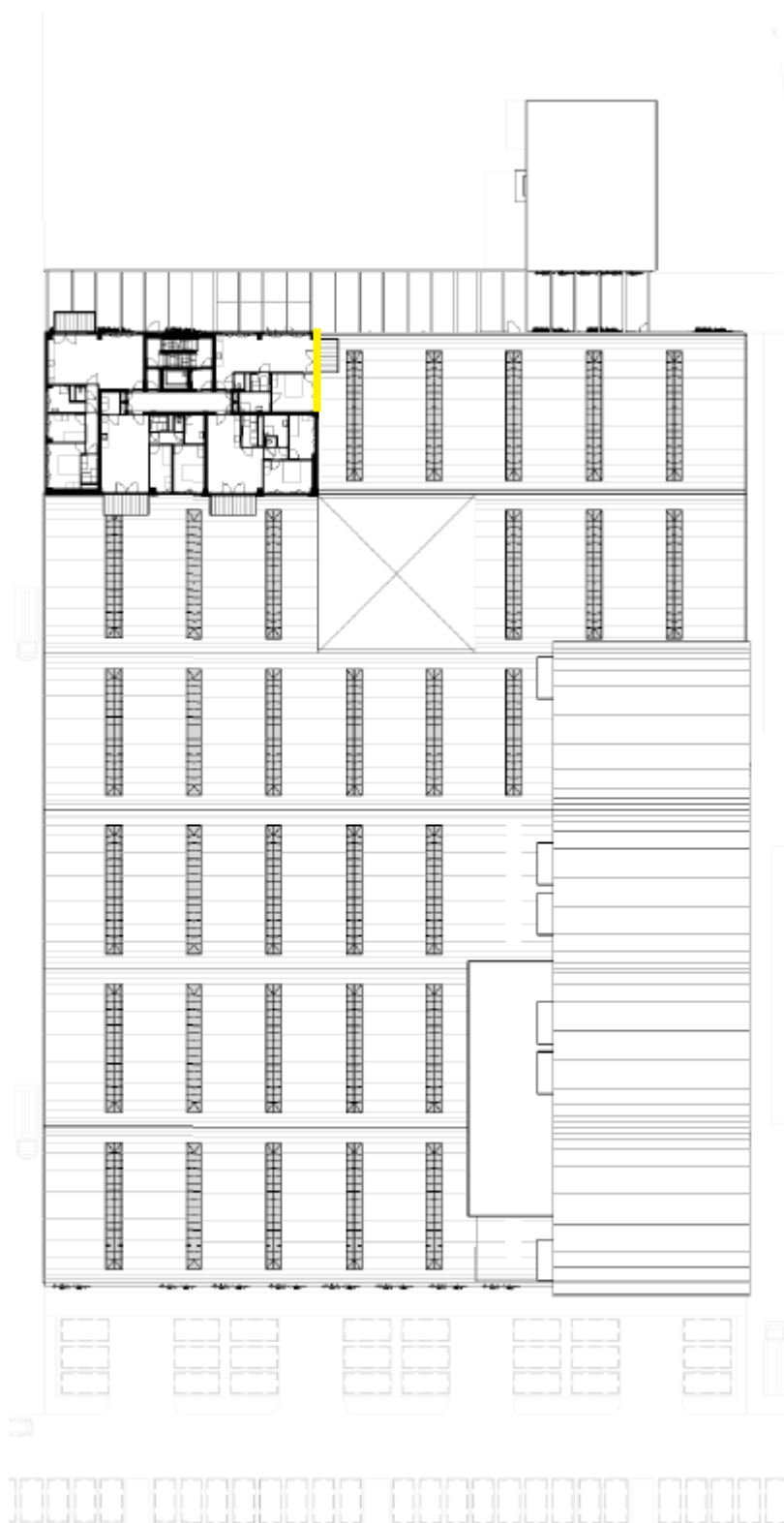
VO

verdieping 4 p+14985

1:750

VO_104

 Dove Gevel



editie: A	MR
01-11-2021	get
datum:	
project:	Galvanitas
projectnummer:	2115
ontwerpfase:	VO
omschrijving:	verdieping 5 p+18130
schaal:	1:750
bladnummer:	VO_105

 Dove Gevel



editie: A

01-11-2021

datum:

MR
get

project:

Galvanitas

projectnummer:

2115

ontwerfase:

VO

omschrijving:

verdieping 6 p+21275

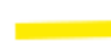
schaal:

1:750

bladnummer:

VO_106



 Dove Gevel



editie: A	MR
01-11-2021	get
datum:	
project:	Galvanitas
projectnummer:	2115
ontwerpfase:	VO
omschrijving:	verdieping 7 p+24420
schaal:	1:750
bladnummer:	VO_107



Bijlage 3 Nota Parkeernormen GalvanitasFabriek

Bijlage 3 bij de regels: Nota parkeernormen 'herontwikkeling GalvanitasFabriek'

Inleiding

In deze Nota parkeernormen 'herontwikkeling GalvanitasFabriek' wordt beschreven op welke wijze de parkeereis voor de ontwikkelingen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)' wordt bepaald. Deze Nota is gebaseerd op de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2019' maar gaat tevens uit van een aantal afwijkingen vanwege de specifieke kenmerken van het herontwikkelingsproject.

Het standaard gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. De nota benoemt uitgangspunten en spelregels over hoe de gemeente Oosterhout de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen in kaart brengt bij nieuwbouw-, verbouw- en transformatieprojecten. Zodat enerzijds een vertaling daarvan naar de 'parkeereis' kan plaatsvinden, die de verplichting weergeeft van de initiatiefnemers van deze projecten. En het anderzijds een goede en actuele indicatie aangeeft bij het opstellen van bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen etc. van de in te passen parkeeropgave. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied opgevangen wordt.

De parkeerbehoefte vanwege de herontwikkeling van het Galvanitas-terrein wordt eveneens binnen het plangebied opgevangen. Primair wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2019. Vervolgens is de maatwerkoptie uit de nota uitgewerkt voor deze specifieke herontwikkeling. Daarbij is rekening gehouden met de doelgroep van één- en tweepersoonshuishoudens. Ook beoogt de initiatiefnemer deelmobiliteit toe te passen. Dit houdt in dat deelauto's beschikbaar worden gesteld aan de toekomstige bewoners. De parkeerbehoefte wordt daardoor lager hetgeen ook een lagere parkeereis rechtvaardigt.

Maatwerk

De te hanteren parkeernormen voor de verschillende functies zijn weergegeven in tabel 3.1 en 3.2. Deze zijn overgenomen uit de Parkeernormen Oosterhout 2019.

Tabel 3.1 Parkeernormen niet-woonfuncties

Programma	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Type leisure
CPG	7,6	filmtheater/filmhuis
CPG opslag	1,2	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief
Exposium	1,1	museum
ambachten	2,4	bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief
(materiaal) opslag	1,2	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief
horeca	12	restaurant
werklandschap diensten	2,9	commerciële dienstverlening

Tabel 3.2 Parkeernorm woonfuncties (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers)

	goedkoop	middelduur	duur
1 persoonshuishouden huur	0,63	0,86	1,05
1 persoonshuishouden koop	0,95	1,05	1,15
2 persoonshuishouden huur	0,82	1,20	1,50
2 persoonshuishouden koop	1,34	1,50	1,66

Aanwezigheidspercentages

Niet op alle momenten van de week is de parkeerbehoefte van bewoners, werknemers en bezoekers even hoog. Als de parkeernormen onverkort voor de te realiseren functies te gelden hebben, dan leidt dit tot een overschot aan parkeerplaatsen. Dit is niet een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Om die reden is het toegestaan om een korting op de parkeereis toe te passen vanwege de aanwezigheidspercentages.

Er wordt gebruik gemaakt van de meest recente aanwezigheidspercentages, gebaseerd op landelijke CROW richtlijnen uit 2018 (uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'). Deze zijn weergegeven in tabel 3.3. De aanwezigheidspercentages houden rekening met een afzonderlijk druktebeeld over de week voor bewoners en bezoekers, zoals het in de praktijk ook werkt. Het toepassen van een korting op de parkeereis door gebruik te maken van de aanwezigheidspercentages leidt tot een efficiënt gebruik van de ruimte.

Tabel 3.3 Aanwezigheidspercentages (bron: CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren')

	aanwezigheidspercentages							
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
CPG	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
CPG opslag	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Exposium	20%	45%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
verkoopunits	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
ambachten	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
(materiaal) opslag	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
horeca	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%	40%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

Deelmobiliteit

De initiatiefnemers - Schonck, Schul & Compagnie en BPD - zijn voornemens deelauto's beschikbaar te maken. Uit ervaringscijfers van Goudappel Coffeng blijkt dat deelauto-aanbieders uitgaan van 1 deelauto per 30 woningen. Dit komt neer op 7 deelauto's voor deze locatie ($200/30 = 6,7 = 7$ deelauto's).

Als gevolg van het beschikbaar zijn van deelauto's wordt het eigen autobezit van bewoners gereduceerd. CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren') gaat uit van een reductie per deelauto tussen 4 en 8 normale auto's. Voor deze locatie wordt gerekend met de formule: 1 deelauto vervangt 4 normale auto's (voor bewoners).

Tabel 3.4 Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
woningen bewoners	98,5	98,5	177,2	157,5	196,9	118,1	157,5	137,8
woningen bezoekers	6,0	12,0	48,0	42,0	0,0	36,0	60,0	42,0
deelauto's	7	7	7	7	7	7	7	7
reductie deelauto's	-14	-14	-25,2	-22,4	-28	-16,8	-22,4	-19,6
CPG	6,2	31,2	112,4	112,4	0,0	50,0	124,9	50,0
CPG opslag	2,4	2,4	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Exposium	2,1	4,6	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0	10,3
ambachten	23,5	23,5	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
(materiaal) opslag	2,7	2,7	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
horeca	12,2	16,3	36,7	38,8	0,0	28,6	40,8	16,3
werklandschap diensten	28,1	28,1	1,4	21,1	0,0	0,0	0,0	0,0
totaal	174,7	212,3	358,9	357,8	175,9	233,2	367,8	243,8
totaal (afgerond)	175	213	359	358	176	234	368	244

De initiatiefnemers gaan er op dit moment van uit dat 370 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd als onderdeel van de beoogde herontwikkeling. Op grond van het programma in tabel 3.4 zullen er 368 parkeerplaatsen nodig zijn (inclusief de toegepaste kortingen). Het programma zoals omschreven in die tabel is aldus uitvoerbaar. Bij wijziging van het programma verandert het aantal parkeerplaatsen dat vereist is gelet op de parkeerregels die in deze Nota zijn opgenomen.

Samengevat weergegeven wordt de parkeereis voor een ontwikkeling binnen het plangebied bepaald op basis van:

- Parkeernormen (tabel 3.1 en 3.2)
- Een korting vanwege het aanwezigheidspercentage (tabel 3.3.)
- Een korting vanwege het beschikbaar zijn van deelmobiliteit: 1 deelauto vervangt 4 normale auto's

Er wordt in de berekening van de parkeereis thans rekening gehouden met 7 deelauto's. Indien en voor zover de 7 deelauto's niet gehaald worden, dan kunnen er binnen het plangebied ook nog 20 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is ruimte gereserveerd op het terrein aan de noordzijde, ter hoogte van appartementsgebouw C. Het is aldus mogelijk om voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde herontwikkeling te realiseren aan de hand van deze Nota.

