

Bestemmingsplan

Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Europaweg 15/15a)

Bestemmingsplan

Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Europaweg 15/15a)

Projectnummer 0461184

Revisie 0

Datum

Auteur(s)

Armando Aerts

Opdrachtgever

Gemeente Oosterhout

Slotjesveld 1

4902 ZP Oosterhout

datum vrijgave beschrijving revisie
ontwerp

goedkeuring
E.Boonman

vrijgave
P. Kennes

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	13
Artikel 4	Detailhandel - 3	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltel regel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

Regels



Gemeente Oosterhout

Projectnummer 0461184



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Europaweg 15/15a) met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPoosterhz2017hz1ON01 van de gemeente Oosterhout.
- 1.2 bestemmingsplan:**
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 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 ADR-geclassificeerde stoffen**
Gevaarlijke stoffen zoals geclassificeerd in de Europese overeenkomst ADR (Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route).
- 1.6 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.
- 1.7 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.8 bebouwingsgrens:**
de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
- 1.9 bedrijf:**
een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

- 1.10 beperkt kwetsbaar object:**
een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- 1.11 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.12 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 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 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.16 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.17 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.18 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.19 bruto vloeroppervlak**
het bruto vloeroppervlak van een gebouw is de som van de bepaalde bruto vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.
- 1.20 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.21 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.

1.22 detailhandel grootschalig

detailhandel in goederen met uitzondering van: food, traditionele warenhuizen, juweliers en mode, op een bedrijfsvloeroppervlak met een minimale afmeting van 1.000 m².

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.24 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.).

1.25 functie

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

1.26 gebouw:

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

1.27 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen ter aanwending in een ander bedrijf.

1.28 gevel

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

1.29 gevelvlak

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

1.30 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.

1.31 invloedsgebied

gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

1.32 kunstobject

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

1.33 kunstwerk

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

1.34 kwetsbaar object:

een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.35 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

1.36 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor de toegestane bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.37 minder zelfredzame personen

bijzonder kwetsbare personen zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen.

1.38 nutsvoorzieningen

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

1.39 omgevingsvergunning

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

1.40 ondergeschikte detailhandel

detailhandelsactiviteiten die qua uitstraling passend bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie, ter ondersteuning dienen van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

1.41 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 voor gemotoriseerd verkeer begrepen.

1.42 onderkomens

voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten.

1.43 overkapping

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

1.44 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

1.45 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een risicovolle inrichting of in de nabijheid van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of ter plaatse van de buisleiding of transportroute, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.46 prostitutie

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

1.47 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.

1.48 risicovolle inrichting

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.49 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.

1.50 uitvoeren

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

1.51 verkooppunt motorbrandstoffen

een verkoopplaats voor het uitoefenen van detailhandel in motorbrandstoffen in de vorm van benzine, diesel en LPG en voor serviceverlening aan motorvoertuigen, waarbij detailhandel in andere goederen als nevenactiviteit van ondergeschikt belang is toegestaan.

1.52 verkoopvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.53 vloeroppervlakte:

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



1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen

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.

1.55 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel en/of showroom.

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.

dakhelling:

de hoek gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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. Ondergronds bouwdelen en dakkapellen worden 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

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, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.



Gemeente Oosterhout

Projectnummer 0461184

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- b. een afleverzuil voor LPG ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -afleverzuil lpg'
- c. een opslagtank voor lpg en/of een vulpunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 'opslag LPG en vulpunt'.
- d. ondergeschikte detailhandel van andere goederen;
- e. reclamevoorzieningen.
- f. erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen (met uitzondering van risicovolle inrichtingen);
- i. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' uitsluitend overkappingen zijn toegestaan.
- b. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.



3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan de opslag van meer dan 2.500 kg verpakte ADR-geclassificeerde stoffen, niet zijnde motorbrandstoffen.

3.3.2 Ondergeschikte detailhandel

Binnen de bestemming is ondergeschikte detailhandel van andere goederen toegestaan waarbij het vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 90 m².

Artikel 4

Detailhandel - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Detailhandel grootschalig in auto's en motoren, auto-onderdelen en banden, grootschalige kampeer- en recreatieartikelen (zoals caravans, tenten, campers, en boten), (inbouw)keukens, sanitair, woninginrichting (meubels) al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met stoffering;
- b. aan sub a. ondergeschikte detailhandel in goederen, die een eerstegraads verwantschap hebben c.q. in rechtstreeks verband staan met de onder a. genoemde goederen;
- c. de aan sub a. detailhandel grootschalig ondergeschikte horeca;
- d. erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak 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 vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid 4.2.3 onder b voor het toestaan van hogere erf-en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, mits:



Gemeente Oosterhout

Projectnummer 0461184

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m;
2. dit uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
3. dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
4. hiertegen geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestane personendichtheid

De personendichtheid binnen het gebied van de bestemming Detailhandel-3 mag niet meer bedragen dan 1 persoon per 100 m² bruto vloeroppervlak van een gebouw.

4.4.2 Nevenassortiment

De verkoop van branchevreemde artikelen is toegestaan tot een maximum van 10% van de verkoopvloeroppervlakte.

Artikel 5

Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 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 zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,50 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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 5.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, voor zover deze 0,50 meter onder het maaiveld plaats vinden en een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²:
 1. het slopen van bouwwerken;
 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 3. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;

7. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 8. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 9. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
- c. Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, is vereist indien:
1. uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast;
 2. het betreft 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;
 3. het betreft een eerste aanleg van drainage en latere vervanging ervan op dezelfde plaats;
 4. het betreft het aanbrengen van heipalen, waarbij het totaal oppervlak aan heipalen minder dan 5 % van het te bebouwen oppervlak betreft en er tussen de heipalen minimaal 2 meter ruimte over blijft.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 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.

5.5.2 Advies

Alvorens de in lid 5.5.1 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.



Gemeente Oosterhout
Projectnummer 0461184

Hoofdstuk 3

Algemene regels

Artikel 6

Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 7

Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 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 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 7.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder een gebouw mits:

- a. de oorspronkelijk functie op maaiveldniveau gehandhaafd blijft;
- b. er geen bezwaren zijn uit milieutechnisch oogpunt;
- c. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van waterhuishouding.



Artikel 8

Algemene gebruiksregels

8.1

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 één 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, voor de opslag van propaan of een ander ontvlambaar gas in een ondergrondse of bovengrondse tank of voor het opslaan of bewerken van gevaarlijke stoffen, in die gevallen dat het plaatsgebonden risico op een perceel van derden 10-6/jaar of meer bedraagt, tenzij dit gebruik ingevolge de regels in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan expliciet is toegestaan.

Artikel 9

Algemene aanduidingsregels

9.1 Veiligheidszone - LPG

9.1.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe functies worden opgericht of gebruikt waar regelmatig minder zelfredzame personen kunnen verblijven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' gelden, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende regels:
 1. Er mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd
 2. Bestaande kwetsbare objecten en bestaande beperkt kwetsbare objecten mogen niet worden uitgebreid.
 3. Het gebruik van een beperkt kwetsbaar object mag niet zodanig wijzigen dat het object als kwetsbaar object moet worden aangemerkt.
 4. Het gebruik van een object dat niet als een beperkt kwetsbaar object wordt aangemerkt mag niet zodanig wijzigen dat het object als een beperkt kwetsbaar object moet worden aangemerkt.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1.1 sub c, onder 1, 2 of 4 voor het bouwen van een nieuw beperkt kwetsbaar object, de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object of het gebruik van een object als beperkt kwetsbaar object, mits dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming en dit uit oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, indien het invloedsgebied vanwege het LPG-station is gewijzigd door een aanpassing van de bedrijfsvoering, of door veranderde wet- of regelgeving.

9.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen vanwege Rijksweg A27

9.2.1 Aanduiding veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van Rijksweg A27 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen, in aanvulling op het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe functies worden opgericht of gebruikt waar regelmatig minder zelfredzame personen kunnen verblijven.



Gemeente Oosterhout

Projectnummer 0461184

9.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, voor zover er geen invloedsgebied vanwege rijksweg A27 (stofgroep GF3) meer aanwezig is.

Artikel 10

Algemene afwijkingsregels

10.1 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 bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 3 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- d. van de planregels en toestaan dat de binnen de diverse bestemmingen aangegeven begrenzing van de maatvoeringsaanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden, waarbij een overschrijding van deze begrenzing van maximaal 5 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte door zonnepanelen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.

10.2 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning voor het afwijken, als bedoeld in lid 10.1 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



Gemeente Oosterhout

Projectnummer 0461184

worden geschaad.



Artikel 11 Overige regels

11.1 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.

11.2 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- 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 het geldende door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 één 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.



Gemeente Oosterhout

Projectnummer 0461184

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Europaweg 15/15a)