

# **Regels 1e herziening bestemmingsplan De Staart, locatie Zonnepark Crayestein**



## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Bedrijf - Energiepark	7
Artikel 4 Groen	9
Artikel 5 Leiding - Leidingstrook	10
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b>	<b>12</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	12
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	12
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>14</b>
Artikel 10 Overgangsrecht bouwen	14
Artikel 11 Overgangsrecht gebruik	14
Artikel 12 Slotregel	15

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan De Staart, locatie Zonnepark Crayestein" van de gemeente Dordrecht.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP202Zoncrayestein-3001.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 bebouwing

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

### 1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.8 bouwen

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

### 1.9 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### 1.10 gebouw

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

### 1.11 geluidzone

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

### 1.12 geluidzone - industrie

geluidscontour rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

### 1.13 peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

#### **1.14 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de 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.

### **2.2 de 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.

# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf - Energiepark

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Energiepark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een energiepark voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen;
- b. recreatief en educatief medegebruik;
- c. nazorg van de gesloten stortplaats;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en groen.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste twee trafogebouwen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de onder a. bedoelde gebouwen bedraagt maximaal 4 m
- c. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste één uitkijkpost is toegestaan;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m

### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de zonnepanelen, en
- b. de situering en omvang van de trafogebouwen en de uitkijkpost, indien dit vanuit landschappelijk oogpunt noodzakelijk is.

### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

#### 3.4.1 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 aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen.

#### 3.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de nazorg van de gesloten stortplaats.

#### 3.4.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze werken en werkzaamheden de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats niet schaden.

#### 3.4.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over de aanvraag van de omgevingsvergunning wint het schriftelijk advies in bij de beheerder van het gebied over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.



## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen;
- b. recreatief medegebruik;
- c. ontsluitingen voor (auto)verkeer;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nazorg van de gesloten stortplaats;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

- erfafscheidingen	3 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

#### 4.3.1 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 aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de ingevolge de bestemming Leiding - Leidingstrook toegestane leidingen.

#### 4.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de nazorg van de gesloten stortplaats.

#### 4.3.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze werken en werkzaamheden de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats niet schaden.

#### 4.3.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over de aanvraag van de omgevingsvergunning wint het schriftelijk advies in bij de beheerder van het gebied over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de nazorgvoorzieningen van de gesloten stortplaats worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 5 Leiding - Leidingstrook**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een diameter van 12 inch en 40 bar, ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven aanduiding;
- b. waterleiding;
- c. stikstofleiding;
- d. persriool;
- e. ondergrondse 150 kV-verbindingen voor het transporteren van electriciteit.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

- a. voor de in lid 5.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemming en de met een omgevingsvergunning ingevolge artikel 9 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 5.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder b..

#### 5.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. de belangen van de waterleiding, het persriool en de ondergrondse 150 kV-verbindingen hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c. de veiligheid met betrekking tot de gas- en stikstofleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

#### 5.3.3 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over de aanvraag van de omgevingsvergunning wint het schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, persriool en/of ondergrondse 150 kV-verbinding.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Het permanent opslaan van goederen op gronden met deze bestemming is niet toegestaan.

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden**

#### 5.5.1 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 aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;

- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;
- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de op grond van deze bestemming toegestane leidingen.

#### 5.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

#### 5.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden benadeeld.

#### 5.5.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over de aanvraag van de omgevingsvergunning wint het schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, over de vraag of door de voorgenomen activiteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

### **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

#### **7.1 Algemeen**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen.

### **Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**

#### **8.1 Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden geluidzones vanwege industrielawaai.

### **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

#### **9.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelposten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m;
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
  1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

## **9.2 Voorwaarde**

De in lid 9.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

# **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

## **Artikel 10 Overgangsrecht bouwen**

### **10.1 Overgangsrecht**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

### **10.2 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

### **10.3 Illegale bebouwing**

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 11 Overgangsrecht gebruik**

### **11.1 Overgangsrecht**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### **11.2 Veranderen gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### **11.3 Onderbreking gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **11.4 Reikwijdte**

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan De Staart, locatie Zonnepark Crayestein'.