

# Regels

behorende bij het bestemmingsplan

"2e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Springerweg"

Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>4</b>
Artikel 2 Werking	4
Artikel 3 Agrarisch met waarden - 2	4
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>8</b>
Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken	8
Artikel 8 Overgangsrecht gebruik	8
Artikel 9 Slotregel	8

# **HOOFDSTUK 1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan '2e herziening nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Springerweg" met indentificatienummer NL.IMRO.0505BP173Herzspringerweg-3201 van de gemeente Dordrecht;

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### **1.3 moederplan**

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 23 september 2014.

### **1.4 Manege**

Een inrichting, welke gericht is op het bieden van recreatiemogelijkheden via de paardensport, waarbij het geven van rijlessen en/of het verhuren van paarden voor recreatief gebruik al dan niet in combinatie met het bieden van stallingsgelegenheid onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten.

### **1.5 Paardenopvang**

Een inrichting, niet zijde een manege als bedoeld in artikel 1.4, welke gericht is op de opvang en verzorging van paarden die niet langer geschikt zijn voor de paardensport of voor manegeactiviteiten.

# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## Artikel 2 Werking

De regels van Hoofdstuk 1 en Hoofdstuk 3 van het moederplan zijn op dit plan van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in de volgende artikelen.

## Artikel 3 Agrarisch met waarden - 2

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden met cultuurhistorische en landschapswaarden, te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
  - b. een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex groothandel in 2e hands- en partijgoederen en landbouw-en grondverzetmachines, alsmede verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf annex groothandel in 2e hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzetmachines';
  - c. een paardenopvang ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang';
  - d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeer-voorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [3.4](#)

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat op gronden gelegen aan de rivierzijde van de hoofdwaterkering:

- a. geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- b. per functie de bestaande bebouwing eenmalig met maximaal 10% van de inhoud mag worden uitgebreid.

#### 3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat;
- d. het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas is niet toegestaan.

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- |  |     |
|--|-----|
| • erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn                 | 1 m |
| • overige (erf)afscheidingen                                 | 2 m |
| • antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. bouwhoogte gebouw) | 3 m |
| • overige antennemasten                                      | 5 m |
| • lichtmasten  | 9 m |
| • overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                   | 4 m |

### **3.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [3.2.2](#) onder a. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing, met uitzondering van een dienstwoning, met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 12 m en 10% van de oppervlakte van de bijbehorende grond van het bedrijf voor zover gelegen binnen deze bestemming, met een maximum van 1000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de op te richten bebouwing:
  - wordt gesitueerd aan of nabij de openbare weg of aansluitend aan het bouwvlak;
  - vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar kan worden geacht.
- b. lid [3.2.3](#) voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 9 m.
- c. lid [3.2.3](#) voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een recreatief medegebruik, wanneer toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn, voorzover niet bestaand, niet toegestaan;
- c. het gebruik van een paardenopvang als bedoeld in 3.1 onder c als manege is niet toegestaan
- d. het gebruik van het perceel als bedoeld in 3.1 onder c is alleen toegestaan indien de bebouwing landschappelijk is ingepast door middel van het aanbrengen van erfbeplanting die aansluit bij de karakteristieken van Polder de Biesbosch beplanting en na inpassing als zodanig wordt instandgehouden."

### **3.5 Afwijking van de gebruiksregels**

#### 3.5.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [3.1](#) voor de vestiging van niet grondgebonden agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;
- b. lid [3.4](#) onder a ten behoeve van een recreatief medegebruik gericht op de dagrecreatie van gronden en opstallen.

#### 3.5.2 Voorwaarden afwijking

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien genoegzaam wordt aangetoond dat de betreffende grond en bebouwing niet langer ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebruikt.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld in lid [3.5.1](#) onder b. wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:
  1. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
  2. geen gebouwen buiten het bouwvlak of de met behulp van lid [3.3](#) onder a genoemde afwijkingsbevoegdheid op te richten bebouwing vereist;
  3. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
  4. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied;
  5. de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast.
  6. wordt beëindigd, indien de agrarische hoofdactiviteit wordt beëindigd.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie-1**

Op de voor 'Waarde - Archeologie-1' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 20 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **Artikel 5 Waarde -Archeologie -2**

Op de voor 'Waarde - Archeologie-2' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 21 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied**

Op de voor 'Milieuzone- Grondwaterbeschermingsgebied' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 26.3 en de in samenhang daarmee van toepassing zijnde overige regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

# **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

## **Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken**

### **7.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 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.

### **7.2 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 met maximaal 10%.

### **7.3 Uitzondering**

Lid 4.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 8 Overgangsrecht gebruik**

### **8.1 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.

### **8.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.1, 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.

### **8.3 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.1, 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.

### **8.4 Uitzonderingen**

Lid 5.1, 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "regels van het bestemmingsplan 2e Herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Springerweg".



