

# **Regels 4e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zuidbuitenpoldersekade 3**

Gemeente Dordrecht  
Fase: ontwerpbestemmingsplan  
Datum: maart 2023

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan '4e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locaties Zuidbuitenpoldersekade 3' van de gemeente Dordrecht;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP173Herzzuidkade-2001;

### 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 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

### 1.5 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

### 1.6 bebouwing

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

### 1.7 bebouwingspercentage

een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

### 1.8 bestand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan;

### 1.9 bestand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.12 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;

### **1.13 bouwperceel**

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

### **1.14 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.15 bouwvlak**

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

### **1.16 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;

### **1.17 bijgebouw**

een gebouw dat zowel in bouwkundig, als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### **1.18 dienstverlening**

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d.;

### **1.19 gebouw**

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

### **1.20 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

### **1.21 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 afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk;

### **1.22 tuincentrum**

een bedrijf dat gericht is op het telen van gewassen, alsmede op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten en onderhouden van tuinen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan dient hieronder tevens te worden verstaan een hoveniersbedrijf dat tuinen ontwerpt en aanlegt, showtuinen op eigen terrein aanlegt en toont en workshops geeft;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij 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;

### **2.3 de afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens**

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens;

### **2.4 bedrijfsvloeroppervlakte**

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Recreatie - 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuincentrum, tevens hoveniersbedrijf;
- b. dagrecreatie;
- c. recreatieve dienstverlening;
- d. natuurontwikkeling;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterpartijen;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, paden, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.

### 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. 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.

#### 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 erfafscheidingen	3 m
- speelvoorzieningen	9 m
- lichtmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een tuincentrum, waarvan een hoveniersbedrijf deel uitmaakt, al dan niet in combinatie met modeltuinen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een en ander mits het tuincentrum een oppervlakte van ten hoogste 2 hectare beslaat;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' zijn tevens workshops, productpresentaties en trainingen ten behoeve van een hoveniersbedrijf toegestaan met de daarbijbehorende vervoersbewegingen;
- c. een hoveniersbedrijf, dat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', is een beperkt kwetsbaar object waardoor het bezoekersaantal altijd minder dan 50 personen tegelijkertijd mag bedragen;
- d. niet toegestaan zijn zelfstandige detailhandel en horeca.

### **3.4 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 onder d. voor:

- a. het uitoefenen van detailhandel die verband houdt en gericht is op de recreatieve functie van het gebied met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per recreatieonderneming;
- b. het uitoefenen van horeca-activiteiten met een verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per recreatieonderneming.

## **Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een hoogspanningsverbinding van 380 kV;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **4.2.1 Bouwen algemeen**

1. Ten behoeve van de in lid 4.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
2. De krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 6 en 8 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6m.

### **4.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder 2 mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en van werkzaamheden**

#### **4.4.1 Vergunning**

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, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. 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 of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen.

#### **4.4.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.4.3 Overleg**

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden benadeeld.

#### **4.4.4 Advies**

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding(en).

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 5 Antidubbelregel**

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 Bestaande bouwwerken**

- a. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### **6.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

#### **6.3 Parkeren, laden en lossen**

##### **6.3.1 Parkeren**

Tenzij elders in de regels anders is bepaald, dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

##### **6.3.2 Laden en lossen**

Tenzij elders in de regels anders is bepaald moet, indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

##### **6.3.3 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 6.3.1 en 6.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' gelegen gebouwen als geurgevoelig object;
- b. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- c. 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;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- e. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
- b. de op de kaart dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
  1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- d. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

### **8.2 Voorwaarden**

De in lid 8.1 bedoelde afwijking wordt 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 9 Overgangsrecht bouwwerken**

#### **9.1 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,

- 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan

#### **9.2 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

#### **9.3 Uitzondering**

Lid 9.1 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 10 Overgangsrecht gebruik**

#### **10.1 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.

#### **10.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.1, 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.

#### **10.3 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.1, 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.

#### **10.4 Uitzonderingen**

Lid 10.1 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 4e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zuidbuitenpoldersekade 3.