

## AANVRAAG LEGALISATIEONDERZOEK

Aan	Teamleider WABO Bouw
Van	Inspecteur [REDACTED] (078) 770 [REDACTED] (OZH)
Soort aanvraag	controle klacht/melding
Zaaknummer	00141850
Datum aanvraag	28 januari 2015
Locatie	Zuidbuitenpoldersekade 7 Dordrecht
Betreft	Gebruik bouwwerken in strijd met bestemmingsplan - opslag voor niet agrarische doeleinden
Legalisatie termijn	<b>16-02-2015</b>
Bijlagen	I:\SquitXO\LEGALISATIE ONDERZOEKEN\ Zuidbuitenpoldersekade 7 Tekeningen (incl. afmetingen):

Ik vraag u advies uit te brengen over bovenbedoelde zaak in relatie tot de mogelijkheid van legalisatie.  
De te beoordelen stukken zijn bijgevoegd.

De aangekruiste onderdelen moeten worden onderzocht:

- RO – bestemmingsplan inclusief overgangsrecht (plus evt. bestemmingsplan in procedure)
- Monumentenzorg / beschermd stadsgezicht
- Welstand
- Parkeren
- Bouwbesluit - constructie

Toetsing / opmerkingen Wabo infra:

### Vigerend bestemmingsplan

**De nieuwe Dordtse Biesbosch – bestemming Recreatie-1**

**Vastgesteld op 23 september 2014**

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- een manege en/of pensionstal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- een volkstuintuincomplex is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - volkstuintuincomplex';
- 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 centrum een oppervlakte van ten hoogste 2 ha beslaat;
- een agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', met dien verstande dat de uitoefening van nevenactiviteiten niet is toegestaan. Opslag/koeling en overslag van agrarische producten is binnen deze aanduiding toegestaan;

- e. een agrarisch loonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- f. een recreatieplas met een oppervlakte van ten hoogste 20 ha is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieplas';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 1' is toegestaan een parkeerterrein met ten hoogste 50 parkeerplaatsen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 2' is toegestaan een parkeerterrein met tenminste 400 parkeerplaatsen en ten hoogste 750 parkeerplaatsen;
- i. toegestaan zijn kleinschalige parkeervoorzieningen met ten hoogste 20 parkeerplaatsen;
- j. niet toegestaan zijn zelfstandige detailhandel en horeca.

#### 11.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 onder j. 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 recreatieondernemer;
- b. het uitoefenen van horeca-activiteiten met een verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per recreatieondernemer;
- c. voor de vestiging van een bijenhoudersvereniging.

### Voorheen

## Bestemmingsplan Landelijk Gebied Bestemming Agrarische doeleinden A

#### Artikel 4

De voor agrarische doeleinden A aangewezen gronden zijn bestemd voor het aan de grond gebonden agrarisch bedrijf. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van dit bedrijf worden gebouwd..

In het best.plan waren nog geen gebruiksregels opgenomen.

**EEA houdt in, dat het gebruik niet aan het besl.plan voldoet.**

#### Advies / opmerkingen SO /Stedenbouw:

- Het gaat om een overslagbedrijf voor groenten en fruit. De opslag van bloemen en fruit valt dus in ieder geval; onder het overgangsrecht. Wat betreft de stalling van caravans: dat is geen recreatieve functie. Kan als nevenactiviteit alleen binnen Agrarisch met waarden 1 (geldt niet voor deze locatie). Opslag autobanden en brandweerauto's is ook niet agrarisch of recreatief. En volgens mij was er op dit perceel ook nog iets van een schoonheidssalon gevestigd. Dat kan alleen als beroepsuitoefening aan huis onder de in het bp genoemde voorwaarden.

(Toelichting van ██████████)

#### Advies / opmerkingen Welstand:

-

Advies / opmerkingen SO / Monumentenzorg:

-

Bij deze akkoord met advisering:

Toetser Wabo Infra:

Teamleider Wabo Infra: XXXXXXXXXX