

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Zuidbuitenpoldersekade 7/ OLO 7170167  
**Datum:** maandag 31 oktober 2022 15:10:46  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.jpg](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)

---

Hoi [REDACTED],  
Moet ik hier nog een iets mee qua advisering? We volgen toch nog gewoon de lijn die we destijds met [REDACTED] hebben gedeeld?  
Gr, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 31 oktober 2022 13:50

**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** FW: Zuidbuitenpoldersekade 7/ OLO 7170167

Beste Collega's,  
Willen jullie hier a.u.b. een reactie op geven?  
Alvast bedankt!  
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Vergunningverlener  
Regulering Bouw en Brandveiligheid

*Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag*



Johan de Wittstraat 140, 3311 KJ,  
Dordrecht  
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht  
[www.ozhz.nl](http://www.ozhz.nl)



*Is deze mail niet voor u bedoeld? Laat dit aan de afzender weten en verwijder de mail. Aan dit bericht kunt u geen rechten ontfen.*

---

**Van:** [REDACTED]

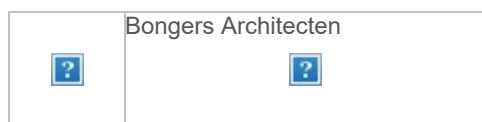
**Verzonden:** donderdag 20 oktober 2022 16:22

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** FW: Zuidbuitenpoldersekade 7/ OLO 7170167

Geachte [REDACTED],  
De reactie van de stedenbouwkundige heb ik gedeeld met mijn opdrachtgever. Naast de onderstaande mail die de opdrachtgever eerder van Overwater rentmeesters heeft ontvangen, geeft de [REDACTED] het volgende aan. Op de locatie wordt hooi, stro – lucerne / strobok en balen kuilgras opgeslagen en dat dit inhoudt dat de locatie volledig volgens afspraak wordt gebruikt. Dat er voor die activiteiten toezicht nodig is, spreekt voor zich, geeft hij aan.  
Kortom wordt het bedrijf volgens de afspraken gebruikt. We horen graag of er medewerking verleent kan worden aan de herbouw van de bedrijfswoning. Hierna kunnen wij het ontwerptraject voor onze opdrachtgever weer oppakken.  
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Junior architect



'----- Oorspronkelijk bericht -----'

**Van:** [REDACTED]

Datum: 30-04-20 15:40 (GMT+01:00)

Aan: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]  
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Zuidbuitenpoldersekade 7 Dordrecht

Het is een beetje een definitie kwestie, als je de koppeling met de omgeving loslaat is het wezen gewoon een groothandel in agrarische producten, terwijl het bestemmingsplan alleen een op- en overslagbedrijf in agrarische producten toe staat.

Als gemeente hebben we twee belangen te dienen:

- Geen overmatige verkeersdruk in het gebied, met aan en afrijden van vrachtwagens
- Goede ruimtelijke ordening, voorkomen dat oneigenlijke activiteiten plaatsvinden op locaties die er niet voor bedoeld zijn (dus ook als effect hebben op uitgifte/ ontwikkeling van de werklocaties die voor bedrijfsmatige activiteiten/ groothandel bedoeld zijn en daarop met de infra-afwikkeling op zijn ingericht; en dus ook een hogere vierkante meterprijs hebben).

Dit onderschrijven we

Als we die aspecten als uitgangspunt nemen, maar ook rekening houden met de wensen van de koper:

- mag alleen sprake zijn van op- en overslag van agrarische producten –in dit geval hooi en stro- , waarbij de nadruk ligt op opslag, waardoor er ook geen sprake kan zijn van dagelijks vrachttransport. Akkoord
- gaat het om nog onbewerkte producten, afkomstig van het land, kan eventueel nog kunstmatig gedroogd zijn, overigens akkoord. Dat moet we volgens mij ook zo benoemen. Dus geen producten die in de fabriek al verwerkt zijn en worden opgeslagen Akkoord. Hoogstens verpakt, en dan weer in grootverpakkingen, bestemd voor de verwerkende industrie Akkoord (dus niet in verpakkingen voor de consumentenmarkt geschikt Akkoord).
- moet in de vergunning opgenomen worden dat het moet gaan om hooi en stro afkomstig uit de streek, laten we ruim(?) nemen (Eiland van Dordrecht, Hoeksche Waard en de Alblasserwaard/ Vijfherenlanden). Producten van elders alleen ondergeschikt, buiten de seizoenen om. **Dit is toch niet vergunningplichtig?** Ons inziens aan agrarisch product geen herkomstbeperking opleggen om ongewenste inkoopconcurrentie te voorkomen. Logisch dat je in het seizoen je product uit de regio betreft en buiten het seizoen daarbuiten. Dat is toch niet onoverkomelijk voor de gemeente?
- Maximale ruimtes voor zowel hout verkoop/ opslag als ook opslag / koeling van de agrarische producten in voorschriften op te nemen, inclusief ook de buitenopslag. Voorkomt grote volumes en dus meer transport. Prima, akkoord'

Met vriendelijke groet, With kind regards, Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 12 oktober 2022 19:35

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Zuidbuitenpoldersekade 7/ OLO 7170167

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 10 oktober 2022 11:01

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Zuidbuitenpoldersekade 7/ OLO 7170167

Beste [REDACTED],

Hieronder heb ik de reactie vanuit de Welstandscommissie en de reactie vanuit Stedenbouw toegevoegd. Zoals je kunt lezen willen ze vanuit de Welstandscommissie toch graag wat aanpassingen zien, zodra jij deze hebt uitgewerkt en je deze hebt geüpload via het OLO zal ik het weer voorleggen aan de Commissie. Wat betreft Stedenbouw, daar heb ik onderstaande reactie van ontvangen. Ik adviseer jou dit met de opdrachtgever te delen.

#### **Reactie Stedenbouw:**

Van [REDACTED] heb ik begrepen dat we akkoord zijn gegaan met een groothandel in diervoeder en dat de handel in houtspaanders daar een ondergeschikte nevenactiviteit van zou zijn. Als dat zo is kan de vergunning voor de bedrijfswoning tot een inhoud van maximaal 800 m<sup>3</sup> worden verleend. Als er alleen een bedrijf in houtspaanders zit dan wordt de grond feitelijk in strijd met de afspraken en het bestemmingsplan gebruikt en hoort bij dat gebruik ook geen dienstwoning.

#### **Reactie Welstandscommissie: Zuidbuitenpoldersekade 7**

Omschrijving: het bouwen van een woning

Architect: Bongers architecten, [REDACTED]

Vooroverleg, 1e behandeling

Gebiedstype: Buitengebied

Welstandsniveau: Regulier

[REDACTED] (architect) licht het ontwerp toe. Uitgangspunt is om van de bestaande woning met schilddak, een woning met een T-vormige kap te maken. Als toe te passen gevelmateriaal wordt grijsbruin metselwerk voorgesteld, in combinatie met een antracieten dakpan op de kap. Boeiboorden en kozijn worden antraciet. Houten spanten accentueren het volume.

#### *Reactie commissie*

De commissie onderschrijft het stedenbouwkundige advies. Het ontwerp zal wat betreft in inhoud van de woning (800 m<sup>3</sup> in plaats van de nu voorgestelde 875 m<sup>3</sup>) moeten worden aangepast. Deze aanpassing heeft onvermijdelijk gevolgen voor het architectonische uiterlijk van de woning. De commissie maakt wat dit betreft een voorbehoud.

Het nu voorgelegde architectonische beeld is op zichzelf beschouwd niet ondenkbaar. Evenwel mist de commissie de relatie van het woningontwerp met de omgeving c.q. of en hoe de kenmerken van de plek en de landschappelijke omgeving een rol spelen in het ontwerp, zoals bijvoorbeeld wat betreft de gekozen oriëntatie. Dit kan het ontwerp een meerwaarde geven; het ontwerp oogt nu vrij generiek. Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor de inpassing van zaken als pv panelen en voor de integratie in het ontwerp van natuur-inclusiviteit.

Een conform het stedenbouwkundige advies en conform de gemaakte opmerkingen aangepast plan ziet de commissie graag in een volgende vergadering terug. De commissie houdt het plan aan.

#### **Aanhouden**

Ik hoop jou zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Vergunningverlener

Regulering Bouw en Brandveiligheid

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Johan de Wittstraat 140, 3311 KJ,  
Dordrecht  
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht  
[www.ozhz.nl](http://www.ozhz.nl)



*Is deze mail niet voor u bedoeld? Laat dit aan de afzender weten en verwijder de mail. Aan dit bericht kunt u geen rechten ontleen.*