

[REDACTED]
Rijksstraatweg 62
3316 EH DORDRECHT

| | | | |
|--------------|----------------|--------------|---|
| Uw brief van | Verzenddatum | 7 juni 2022 | |
| Uw kenmerk | | | |
| Reactie op | Zaaknummer | Z-22-407998 | |
| Onderwerp | Ons kenmerk | D-22-2240736 | (Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden) |
| | Behandeld door | [REDACTED] | |

Geachte [REDACTED]

Inleiding

Wij hebben geconstateerd dat er op uw perceel aan de Rijksstraatweg 62, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie V nrs. 43, 1924 en 1925 bouwwerken zijn opgericht en in gebruik zijn genomen zonder het hebben van de juiste vergunning. In deze brief verzoeken wij u om de illegale situatie te beëindigen.

Constatering

Op 27 januari 2022 hebben wij een controle uitgevoerd op uw perceel. Dit hebben wij gedaan in het kader van milieu- en bouwtoezicht dat plaatsvindt op het bedrijventerrein.

Wij hebben in ieder geval geconstateerd dat:

- er 3 romneyloodsen zijn gebouwd met elk een oppervlakte van circa 100 m² en circa 3,5 m hoog;
- in 2 van de gebouwde romneyloodsen zijn 2 bedrijven gevestigd die handelen in de in- en verkoop van tweedehands auto's (detailhandel);
- in een van de nieuwe loodsen een handelaar in tosti's is gevestigd;
- een deel van het terrein omheind is en in gebruik is voor het bedrijfsmatig stallen van motorvoertuigen voor im- en export;
- de bestaande loods op het middenterrein hobbymatig wordt gebruikt;
- een deel van het erf in gebruik is voor het bedrijfsmatig stallen van campers en caravans.

Bureauonderzoek

Uit bureauonderzoek op 22 februari 2022 is gebleken dat voor de hiervoor genoemde activiteiten geen omgevingsvergunning is verleend.

Tevens is onderzocht of de activiteiten vergunningsvrij zijn als bedoeld in art. 2.3 van het Besluit omgevingsrecht. De bouw- en gebruiksactiviteiten zijn niet aan te merken als een geval waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

In 2018/2019 een vergunning afgegeven voor het stallen van 20 campers en caravans.

Overtreding

De volgende overtredingen doen zich voor:

- De loodsen zijn zonder omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan opgericht.
- De in- en verkoop van auto's valt onder detailhandel en is niet toegestaan binnen de huidige bestemming.
- Het gebruiken van het omheind middenterrein ten behoeve van de im- en export is in strijd met de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Daarom worden deze door u of in opdracht van u uitgevoerde activiteiten als illegaal aangemerkt.

Wij wijzen u erop dat het bouwen en gebruiken van een bouwwerk en in stand laten zonder vergunning van burgemeester en wethouders in strijd is met de artikelen 2.1 lid 1 sub a (bouwen) en c (gebruiken) en 2.3a lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Legalisatieonderzoek

Voordat wij tot handhaving over kunnen gaan dienen wij te onderzoeken of de illegale situatie gelegaliseerd kan worden.

Bestemmingsplan

Het bouwwerk en gebruik is in strijd met de volgende voorschriften uit het bestemmingsplan Dordtse Kil.

- Binnen de aanduiding 'bedrijf' zijn alleen bedrijfsactiviteiten in categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (art. 17.4);
- Overschrijding maximaal toegestane 300 m² aan bebouwd oppervlak van bedrijven binnen het bouwvlak (art. 17.2.2, lid c);
- Overschrijding maximaal toegestane hoogte van 3,50 m voor bedrijfsgebouwen (17.2.2, lid c).

Het stedenbouwkundig advies luidt als volgt.

Het betreffende perceel is gelegen aan de Rijksstraatweg. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Oostkil, aan de noordzijde grenst het perceel aan de voorzijde aan woningen en aan de achterzijde aan bedrijven. Verder staan er meerdere bouwwerken op het terrein en vindt er veel opslag (stalling van auto's en campers/ caravans) plaats.

Op het perceel staan 3 romney loodsen van ca. 100m², de loodsen voldoen niet aan de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De Oostkil is een landschappelijke hoofdstructuur, bouwwerken dienen zich hier zo min mogelijk aan op te dringen. Door de positie langs de Oostkil en het totale oppervlak van de loodsen is dit wel het geval en is daarom niet akkoord.

Welstandsnota

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met het redelijke eisen van welstand.
Het advies met betrekking tot de welstandsnota luidt als volgt.

Het gebouw in zijn omgeving

- *Van een relatie tussen het ontwerp van de loodsen en de kenmerken van de plek en de (groene) omgeving lijkt geen sprake.*
- *Afstand, schaal en maat van bebouwing en landschappelijke elementen (zoals bijvoorbeeld dijken, boomgroepen, waterstructuur) in de omgeving lijken geen rol te hebben gespeeld bij het ontwerp / de situering van de loodsen.*
- *Uit de (bij)gebouwen, erfafscheidingen en parkeervoorzieningen blijkt weinig respect voor de specifieke kwaliteiten van het groengebied.*

Het gebouw op zichzelf

- *Het groene karakter van de omgeving voert onvoldoende de boventoon: de bebouwing is hieraan in onvoldoende mate ondergeschikt/ terughoudendheid (volume, vormtaal, kleurgebruik en materiaal). De loodsen passen beter op een bedrijventerrein.*
- *Bouwwerken hebben geen uitgesproken achterzijde. De loodsen zullen met de dichte achterkant naar het groen gericht zijn.*

Aanbeveling

- *Bouwwerken zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen, dat wil zeggen dat in het ontwerp maatregelen zijn geïntegreerd om de lokale biodiversiteit te versterken. Hiervan lijkt hier geen sprake.*

Resumerend: de drie loodsen zullen door de welstandcommissie worden voorzien van een negatief advies..

Gezien de strijdigheden wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van de bouwwerken op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c en d van de Wabo geweigerd.

Voor het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van de bouwwerken kan geen omgevingsvergunning gebruik bouwwerk in strijd met bestemmingsplan worden verleend omdat niet wordt voldaan aan artikel 2.12 lid 1, sub a onder 1 en 2 van de Wabo.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning heeft hierdoor geen zin.

Wat verwachten wij van u?

Wij verzoeken u binnen 12 weken na verzenddatum van deze brief de onder 'overtredingen' genoemde strijdigheden op te heffen. Dit kunt u doen door het verwijderen van de romney loodsen en het staken van de gebruiksactiviteiten in detailhandel en de im- en export van auto's of motorvoertuigen. Daarna zal opnieuw een inspectie plaatsvinden. Indien u niet voor de genoemde termijn de overtredingen heeft opgeheven, zullen wij overwegen u een dwangsom ex artikel 125 van de Gemeentewet juncto artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht op te leggen.

Heeft u nog vragen

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot [REDACTED], bereikbaar onder telefoonnummer (078) 770 [REDACTED]

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

[REDACTED]

inspecteur B

Unit Integraal Toezicht B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Kopie: gemeente Dordrecht