



Integrale advisering ruimtelijke ordening

Vergunningverlener			
Fatale termijn			Niet van toepassing i.v.m.
Beslistermijn verlengd?			conceptaanvraag
			Nee, n.v.t.
Soort aanvraag			
Bouwwerktype			vooroverleg
			(hoofdgebouw)
Zaaknummer		Aanvrager	
Datum aanvraag			Z-22-412622 / 00252113
Bouwlocatie			
Omschrijving		Bouwkosten	
			2 augustus 2022
Bestemmingsplan			Zuidbuitenpoldersekade 7 te Dordrecht
Bestemmingsplan			(bijv. het plaatsen van een aanbouw
Enkelbestemming			aan de voorgevel)
Dubbelbestemming			€ nog niet bekend
Gebiedsaanduiding			
Status bestemmingsplan			Nieuwe Dordtse Biesbosch
Planschadeovereenkomst			Partiële herziening regeling parkeren in
Bouwverordening			bestemmingplannen Dordrecht
Bouwbesluit			Recreatie-1
Welstandscommissie			Leiding-Hoogspanningsverbinding
Stikstof			n.v.t.
Bibob			voldoet niet aan het bestemmingsplan
Korte omschrijving plan			nvt
			voldoet/ voldoet niet/ nvt
			voldoet/ voldoet niet/ nvt
			voldoet/ voldoet niet/ nvt
			voldoet/ voldoet niet/ nvt
			voldoet/ voldoet niet/ nvt
			Er wordt op de reeds bestaande
			fundering een nieuwbouw woning
			gerealiseerd. Met een bouwhoogte van
			7382 m en de bouwoppervlak zal niet
			afwijken van de bestaande woning, wel
			zal de inhoud toenemen van bestaand
			638 naar 875. Hierdoor is het plan in
			strijd met bestemmingsplan, welke
			aangeeft dat de maximale inhoud 800
			m3 mag zijn.

Conclusie integraal advies RO		
Adviseur		XX
Behandeling in bpo		Ja
Advisering medewerking		Ja / Nee
Integrale onderbouwing		XX
(argumenten voor/ tegen)	Vakspecialisten akkoord	
Vakspecialisten niet akkoord		XX
		XX
Advies aan wethouder		
De gevraagde omgevingsvergunning <u>weigeren</u> op grond van artikel 2.10 lid 1 onder *. Wabo.		
De gevraagde omgevingsvergunning <u>verlenen</u> op grond van de binnenplanse/buitenplanse afwijkingsmogelijkheid.		
Besluit wethouder akkoord/ niet akkoord d.d.		

Onderdelen adviesaanvraag:

Onderdeel	
Bestemmingsplan	x
Stedenbouwkundige beoordeling	x
Verkeer, parkeren	
Werk of werkzaamheden uitvoeren	
Cultuurhistorie: Beschermd stadsgezicht	
Cultuurhistorie: Monument	
Adviesraad detailhandel	
Overige, namelijk ...	

Let op! Voor het uitvragen van advies alleen de *witte* velden invullen. Adviseur vult *grijze* velden in.

<u>Bestemmingsplan</u>	
Toelichting OZHZ	
Strijdigheden	<p><u>Het plan is in strijd met artikel 11.2.2 Gebouwen, lid 2</u> de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m3. Van bestemmingsplan. Het plan is in strijd met bestemmingsplan, omdat de inhoud van de nieuw te bouwen woning 75 m3 meer bedraagt dan is toegestaan. Bij het toepassen van de hieronder vermelde Binnenplanse afwijking, is het mogelijk deze strijdigheid weg te nemen.</p>

Afwijkingsmogelijkheden	<p>Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo kan 'binnenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.</p> <p>Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 27.1, lid b onder 1. van dit bestemmingsplan. 27.1</p> <p>Afwijking</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:</p> <p>b.de op de kaart dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:</p> <p style="text-align: center;">1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;</p>
-------------------------	---

Advies van adviseur:	Akkoord / niet akkoord
Afwijkingsprocedure	<p><input type="radio"/> Binnenplanse afwijking (2.12, lid 1 sub a onder 1° Wabo) <i>S.v.p. betreffende artikelen bestemmingsplan vermelden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Afwijken voor onbepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor bepaalde tijd <p><input type="radio"/> Buitenplanse afwijking "kruimelgevallen" (2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor) <i>S.v.p. betreffende lid/leden uit artikel 4 vermelden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Afwijken voor kruimelgevallen voor onbepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor kruimelgevallen voor bepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor maximaal 10 jaar <p><input type="radio"/> Buitenplanse ontheffing "projectbesluit" (2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo) <i>S.v.p. Goede ruimtelijke onderbouwing geven</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Afwijken voor onbepaalde tijd <input type="radio"/> Afwijken voor langer dan, of korter dan 10 jaar <input type="radio"/> N.v.t.
Voorwaarden	
Ruimtelijke onderbouwing (o.a. waarom is de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar)	<p>De maat van 800 m3 hanteren we voor alle bedrijfswoningen in het gebied (en ook burgerwoningen voor zover die zijn toegestaan). Er is geen aanleiding om hier meer toe te staan dan elders. Er zijn op andere plekken ook plannen voor woningen teruggebracht tot onder de 800 m2. Deze woning staat al langere tijd te koop. Hoort deze woning nog wel bij het bedrijf? Een burgerwoning is immers niet toegestaan.</p> <p>Dus alleen akkoord onder de voorwaarde dat hij terug gebracht wordt naar 800 m3 en na controle dat het perceel en de woning horen bij het agrarisch bedrijf, een op zich zelf staande woning is niet toegestaan.</p> <p>Het plan past dan binnen het bestemmingsplan en hoeft niet opnieuw door ons getoetst te worden.</p>

	31-8-2022
--	-----------

<u>Stedenbouwkundige beoordeling</u>	
Beoordelingskader	Bestemmingsplan, ruimtelijk beleid en/of bouwverordening
Strijdig met beleidsregels	Ja/ Nee
Toelichting OZHZ	<p><i>Alleen invullen indien:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Anders dan bovenstaande bestemmingsplan beoordeling;</i> - <i>Voorgeschiedenis;</i> - <i>Andere vergunningen;</i> - <i>Etc.</i>

Advies van adviseur:	Akkoord onder voorwaarde	
Voorwaarden	- Bedrijfswoning terugdringen naar maximaal 800 m3 conform bestemmingsplan	
Onderbouwing	<p>De betreffende locatie is gelegen in het buitengebied aan de Zuidbuitenpoldersekade.</p> <p>In het buitengebied is het beleid in principe om geen woningen bij te bouwen, het gaat hier echter om sloop-nieuwbouw van een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan laat 800m3 toe, de aanvraag betreft 875m3 en wijkt daarmee af. Er is geen stedenbouwkundige aanleiding om de afwijking toe te staan, om onwenselijke precedentwerking te voorkomen is het advies om vast te houden aan het bestemmingsplan. Kortom: alleen akkoord onder de voorwaarde dat de inhoud van de woning wordt teruggedrongen naar maximaal 800m3.</p> <p>31-09-2022</p>	

<u>Verkeer, parkeren</u>	
Beoordelingskader	Bestemmingsplan, ruimtelijk beleid en/of bouwverordening
Strijd beleidsregels	Ja/ Nee
Relevante gegevens	