

Integraal adviesformulier RO

{#zaak}{#verzoek}
Adviesgegevens

Globale locatie	Badweg naast nr 2
Zaaknummer:	Z-23-436759
Bron en nummer verzoek	{verzoekbron} {verzoeknummer}
Naam verzoek:	

{/verzoek}{/zaak}

Integrale advisering 2.12 lid 1 onder 3 Wabo

in te vullen door vergunningverlener voor planjurist

Vergunningverlener	- (078) 770 , @ozhz.nl-
Fatale termijn	8 augustus 2024
Beslistermijn verlengd?	nee
Soort aanvraag	Aanvraag besch kking behandelen Wabo
Eerder als vooroverleg ingediend?	Nee, wel eerder besproken met o.a. planjurist en stedenbouw
Bouwwerctype	Bouwwerken geen gebouwen zijnde en woonschip
Zaaknummer	Z-23-436759
Aanvrager	-
Datum aanvraag	- 17 december 2023
Bouwlocatie	- Badweg / Wantij ong. te Dordrecht
Omschrijving	- het realiseren van een aanlegsteiger, loopbrug en een woonfunctie voor Schip Res Nova
Bestemmingsplan / omgevingsplan	Reeland
Enkelbestemming	Water
Dubbe bestemming	Waarde Archeologie 3
Planschade/nadeelcompensatie	Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen
Participatie voldoende?	Ondertekend
Besluit bouwwerken leefomgeving	? bewonersavond
Welstandscommissie	In beoordeling
Stikstof	-
Bibob	- nvt
Korte omschrijving	het plan (2023 dus Wabo) voorziet in het realiseren van een ligplaats met b jbehorende bouwwerken voor woonschip Res Nova we ke nu nog is gelegen in de Kalkhaven. De nieuwe gewenste locatie is gelegen in het Want j 'onder' De Erasmus. De van toepassing zijnde activiteiten zijn 'handelen in strijd met regels RO' (voor een woonfunctie in strijd met bpl) en 'Het bouwen van een bouwwerk' voor de loopbrug/aanmeervoorziening.

Conclusie integraal advies RO	
Adviseur	xx
Behandeling in bpo	Ja
Advisering medewerking	Ja / Nee
Integrale onderbouwing (argumenten voor/ tegen)	xx
Vakspecialisten akkoord	xx
Vakspecialisten niet akkoord	xx
Advies aan wethouder	
De gevraagde omgevingsvergunning <u>weigeren</u> op grond van artikel 5.1 lid 1 onder * juncto artikel 5.18 Omgevingswet	
De gevraagde omgevingsvergunning <u>verlenen</u> op grond van de binnenplanse (Opa)/buitenplanse (Bopa) afwijkmogelijkheid.	

Onderdelen integrale adviesaanvraag afstemmen in AEBO:

Onderdeel	Advies	Invullen door plantoetser	Akkoord/niet akkoord invullen door planjurist
Aantrekkelijke stad	Stedenbouwkundige beoordeling	X	
	Cultuurhistorie: Monument/ Beschermd stadsgezicht		
	Erfgoed		
	Wonen (evt. ladderadvies over behoefte)		
	Adviesraad detailhandel		
	Reclamebeleid		
	Recreatie / toerisme		
Bereikbare stad	Verkeer / parkeren	X	
Gezonde stad	Geluid (en hogere waarden)		
	Bodem, geur, trillingen etc.		
	Spelen en bewegen		
	Omgevingsveiligheid (externe veiligheidsrisico's)		
	Kabels en leidingen		
	Riolering		
Uitstekend vestigingsklimaat	Economie (arbeidsmarkt/onderwijs)		
	Revitaliseren bedrijventerreinen		
Klimaatbestendig	Klimaatadaptatie / groenblauw		
	Water en watersystemen		
Energie neutraal	Energie (transitie)		
Behoud biodiversiteit	Ecologie (natuur inclusieve inrichting)		
M.e.r. beoordeling / MER	-		
Instructieregels rijk en provincie	-		
Andere bestuursorganen of organisaties	-		

Afstemmingsoverleg bouwplannen OZHZ/gemeente

Bijzonderheden AFBO	
Datum AFBO	Geen, hier is in het voortraject uitvoerig overleg over gevoerd (stedenbouw █████, planjurist █████, gebiedsmanager █████)
Advies van de raad noodzakelijk?	??
Bouwplan naar we houder? Inhoudelijk / proces	Ja
Aanvullende gegevens nodig?	Zijn opgevraagd en 8 juli 2024 ingediend
Alle belangen in beeld? (participatie voldoende)	Er is een bewonersavond geweest (2x)
Is uitstel met 6 weken nodig?	Ja / nee
Is een MER / m.e.r. beoordeling nodig? (en is dit onderbouwd)	nee
Overig / bijzonderheden:	...
Conclusie:	Door of terug naar aanvrager (en aanhouden)

Met opmerkingen [SE(1)]: Dit is een Omgevingswetvraag. De Wabo-vraag is of hier een (ontwerp-)vvgb nodig is.

Bestemmingsplan/Omgevingsplan in te vullen door plantoetser	
Toelichting OZHZ	De gewenste locatie voor woonschip Res Nova valt binnen de bestemming Water van bestemmingsplan Reeland. Daarbinnen is een woonfunctie niet toegestaan. Dit betekent strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid is binnenplans niet op te lossen, ook past het project niet binnen mogelijkheden van de kruimelgevallijst De aanvraag is verder voorzien van een Ruimtelijke onderbouwing
Strijdigheden	Artikel 16.1 bestemmingsplan Reeland.
Afwijkingsmogelijkheden	Buitenplanse uitgebreide afwijking

Gebiedsmanagers

Bijzonderheden overleg gebiedsmanagers (indien nodig invullen, anders leeg laten)	
Datum	...
Welke belangen zijn nog niet goed in beeld?	
Welke adviseurs moeten om advies worden gevraagd?	
Politiek gevoelig? Participatie?	

Overig / bijzonderheden:	
--------------------------	--

RO - adviezen

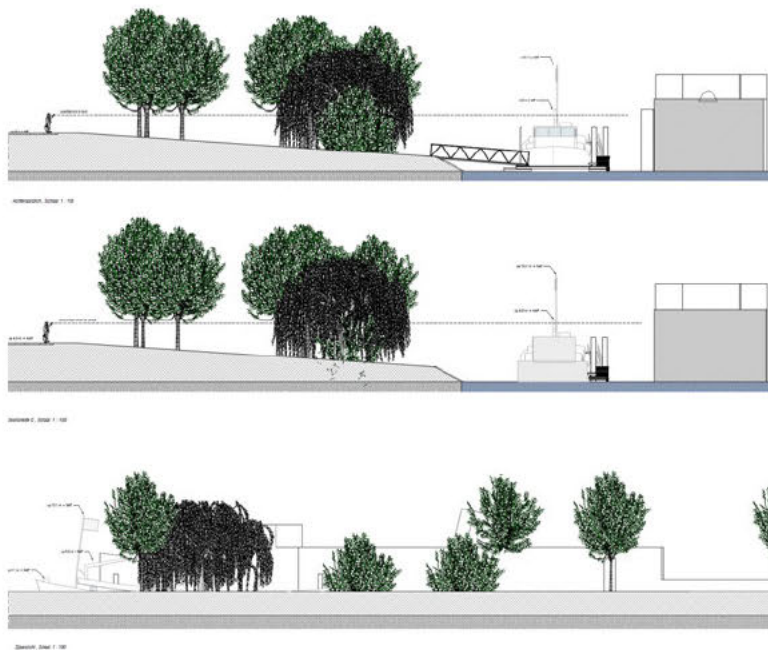
<u>Planjuridische beoordeling</u>	
Advies van adviseur:	Akkoord / niet akkoord
Afwijkingsprocedure Omgevingswet:	☐ Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (activiteit waarvoor vanuit het omgevingsplan een vergunning nodig is en past binnen de beoordelingsregels) ☐ Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (activiteit waarvoor vanuit het omgevingsplan een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is deze te verlenen) ☐ Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (andere activiteit in strijd met het omgevingsplan) Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de vergunning alleen verleend: - Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a, tweede lid, Bkl) - De beoordelingsregels in art. 8.0b t/m 8.0e Bkl (ook H5 Bkl)
Voorwaarden	
Ruimtelijke onderbouwing (o a. waarom is de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar)	

<u>Stedenbouwkundige beoordeling</u>	
Strijdigheden n Omgevingsplan	BUITENPLANSE AFWIJKING (UITGEBREIDE PROCEDURE) Het schip Res Nova is een historisch binnenvaartschip met een omvang van circa 33,3 x 3,5 x 6,3m (lxbxh). Hij is vergelijkbaar met andere kleinere en relatief lage binnenvaartschepen in de reeds volle Wolwevershaven en nabij de Biesboschhal in het Wan i. Omdat Rijkswaterstaat geen nieuwe ligplaatsen in haar vaarwater accepteert zijn er geen andere plekken in het Wantij beschikbaar behalve deze locatie. Omdat er reeds een toegangspad ligt is wordt de groene oever niet aangetast en is hier plek voor een dergelijk schip.

Silhouet vanaf Badweg Variant

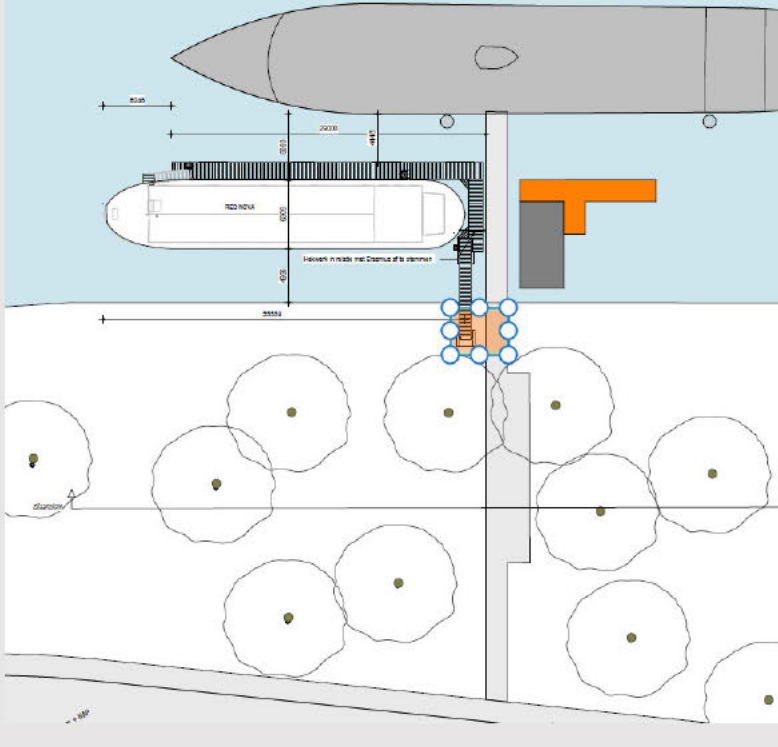


Figuur 3: Proefligging bij hoge waterstand waarbij de Res Nova meer naar links was gelegen dan de nu beoogde locatie (in silhouet aangegeven)



Figuur 4: (Verschaald dus niet 1:100) Weergave van hoogte en zicht vanaf de Badweg

Door het gebruik van een smalle eigen steiger, parallel aan de bestaande steiger is het ruimtegebruik efficiënt en verstoort het de oever minimaal. Doordat de steiger om de boot heen wordt gelegd aan de zijde van de Erasmus zijn er op de oever geen aanvullende voorzieningen als toegangspad of iets dergelijks nodig. De Res Nova heeft aangegeven geen auto parkeerplaats nodig te hebben; extra verharding voor toegangspaden of autoparkeren in de groene strook tussen Badweg en Wantij is dus niet aan de orde.

Advies van adviseur:	Akkoord / ~~niet-akkoord~~
Voorwaarden	Nette aansluiting op bestaande toegangspad met zo min mogelijk extra verharding. Zoals aangegeven in het licht oranje vlak:  The drawing shows a plan view of a boat moored at a dock. Dimensions include 8100, 2010, 2000, 4815, 6000, and 400. A light orange rectangular area is highlighted on the dock, with a note 'aansluiting in plaats van Doordruk of de steunen'. Below the dock, there are several circular tree symbols and a grey rectangular area representing a building or structure.
Onderbouwing	In de stukken staat nu geen aansluiting getekend tussen steiger en toegangspad. Pad moet zo snel mogelijk aansluiten op bestaande pad en mag niet doorgetrokken worden tot de Badweg in het kader van zo min mogelijk extra verharding van groene oever en ruimte voor bomen en waterberging.

Verkeer / parkeren	
Adviesvraag:	
Advies van adviseur:	Akkoord, positief advies
Voorwaarden	Fietsparkeerplaatsen moet men op eigen terrein (de woonboot) realiseren en stallen.
Onderbouwing	In het plan is niet weergegeven wat de GBO van de woonboot is. Daarom gaan wij uit van de van de hoogste parkeereis voor 1 woning. De parkeereis is dan 1,8 parkeerplaats, afgerond komt dit neer op 2 parkeerplaatsen die dienen gerealiseerd te worden. De realisatieplicht vervalt hiermee omdat het aantal parkeerplaatsen wat

	gerealiseerd dient te worden onder de norm van 3 parkeerplaatsen valt (artikel 7d, Beleidsregels Parkeren bij Nieuwbouwprojecten). 1 augustus 2024
--	--

[invullen bij ander advies dat nodig is (Milieu, externe veiligheid, wonen, economie enz)	
Advies van adviseur:	Akkoord / niet akkoord
Voorwaarden	
Onderbouwing	