

**Ruimtelijke onderbouwing**

**Jan Blankenstraat, Bergambacht**

**Gemeente Krimpenerwaard**



**BURO**  
**RO**

**Gegevens over het plan:**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Plannaam:               | Jan Blankenstraat, Bergambacht |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.1931.PB2102DK047-ON01  |
| Status:                 | ontwerp                        |
| Datum:                  | 22 november 2021               |
| Projectnummer Buro SRO: | 66.30.07                       |

**Gegevens projectbetrokkenen:**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Opdrachtgever:      | Bongers architecten bna |
| Betrokken gemeente: | Krimpenerwaard          |

**Gegevens Buro SRO:**

|                              |                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------|
| Projectleider Buro SRO:      | Mevr. J. Jentink                                |
| Bezoekadres vestiging Arnhem | Sweerts de Landasstraat 50<br>6814 DG te Arnhem |
| Telefoon:                    | 026 – 35 23 125                                 |
| E-mail:                      | arnhem@buro-sro.nl                              |
| Internet:                    | www.Buro-SRO.nl                                 |



# Inhoudsopgave

|                    |                                |           |
|--------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>               | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding voor het initiatief | 5         |
| 1.2                | Ligging plangebied             | 5         |
| 1.3                | Geldend bestemmingsplan        | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Het initiatief</b>          | <b>7</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b>            | <b>10</b> |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>         | <b>11</b> |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Procedure</b>               | <b>12</b> |
| 5.1                | Inspraak en overleg            | 12        |
| 5.2                | Van ontwerp naar vaststelling  | 12        |



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het initiatief

Op 14 juli 2020 is het bestemmingsplan 'Woningbouw Jan Blankenstraat' vastgesteld door de gemeente Krimpenerwaard. Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van vier woningen mogelijk op de locatie aan de Jan Blankenstraat in Bergambacht. Daarna zijn de gronden verkocht aan drie kopers die de wens hebben het terrein iets anders te verkavelen dan de gemeente destijds voor ogen had. Het aantal te realiseren woningen wordt teruggebracht naar drie.

De wijziging van de oorspronkelijke ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling op basis van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2      Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Bergambacht. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

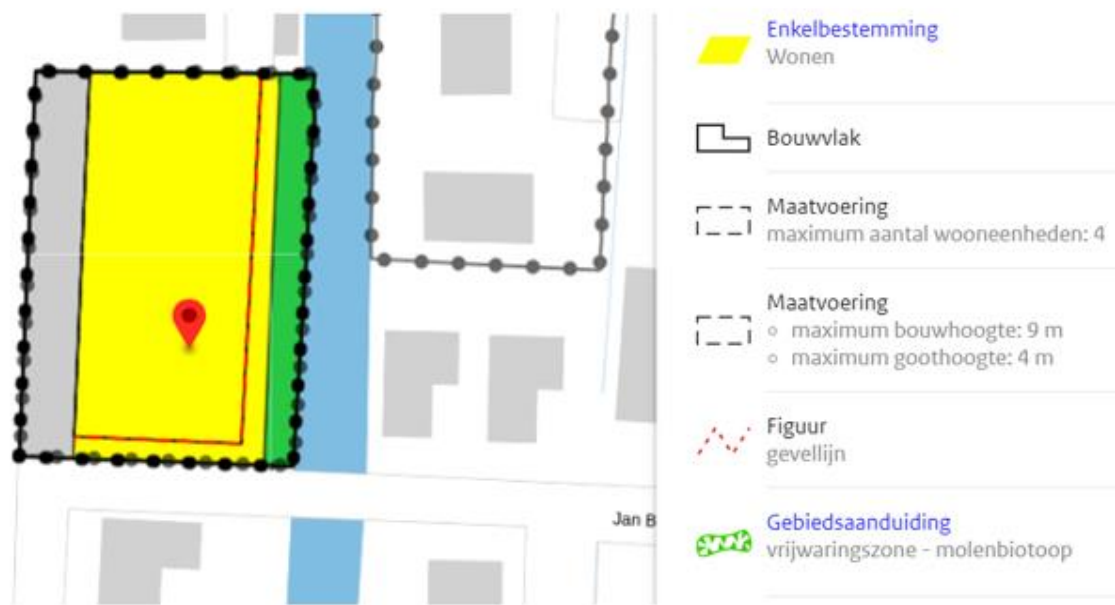
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Woningbouw Jan Blankenstraat', vastgesteld op 14 juli 2020. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 4 woningen worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter.

Bij dit bestemmingsplan werden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen aan de zuidkant zijn georiënteerd op de Jan Blankenstraat en worden vanaf hier ontsloten.
- De voorgevels van de achtergelegen woningen zijn georiënteerd op het water aan de oostkant.
- Aan de voorzijde ligt langs het water een groenstrook van gemiddeld 2,5 meter breed en daarnaast een voetpad met een breedte van ca. 2,5 meter.

Om deze uitgangspunten vast te leggen in het bestemmingsplan is op de verbeelding langs de zuid- en oostgrens van het bouwvlak een gevellijn opgenomen. De toekomstige woningen dienen met de voorgevel in of maximaal 2 meter achter deze gevellijn te worden gebouwd. Daarnaast is langs het water aan de oostzijde de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming kan het voetpad worden aangelegd.

In navolgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woningbouw Jan Blankenstraat' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De situering sluit op logische wijze aan op de woningen gelegen aan het Molenhofje, aan de andere kant van de watergang. Deze woningen grenzen eveneens met hun achtertuinen direct aan het water. Door de nieuwe situering wordt de afstand tussen de (achter)gevel van de nieuwe woning en de bestaande woningen groter, wat een verbetering van privacy is, ook omdat er geen sprake zal zijn van passanten langs het water.

De groenstrook in het voorgaande plan had een meerledig doel. Het voorzag (deels) in een voetgangersroute tussen de Jan Blankenstraat en de Molenlaan. Deze route is ook mogelijk langs de westkant van de woningen. Dit is openbaar toegankelijk gebied, waarmee voetgangers hier alsnog kunnen komen. Daarnaast was de groenstrook een manier om de openheid van het water De Bijl te borgen en te voorkomen dat er tot op de slootkant gebouwd kon worden. Dit werd ook ingegeven vanwege een in deze strook gelegen leiding. De toegankelijkheid van deze leiding wordt nu privaatrechtelijk geregeld.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



Maquette toekomstige situatie (bron: Bongers architecten bna)





VOORGEVEL



LINKERGEVEL

## GEVELAANZICHTEN

Gevelaanzichten toekomstige situatie (bron: Bongers architecten bna)

## **Hoofdstuk 3            Beleidskader**

De woningontwikkeling op voorliggende locatie is in het vigerende bestemmingsplan reeds getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De afwijkingen in voorliggend initiatief zijn van dusdanige aard dat zij niet raken aan dit beleid. Voor de beleidsmatige onderbouwing van voorliggend plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Woningbouw Jan Blankenstraat', vastgesteld op 14 juli 2020 door de gemeenteraad van Krimpenerwaard.

## **Hoofdstuk 4            Uitvoerbaarheid**

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De woningontwikkeling op voorliggende locatie is in het vigerende bestemmingsplan reeds getoetst aan de hierboven genoemde ruimtelijk relevante aspecten. De gewijzigde oriëntatie van de woning en het vervallen van een groenstrook leidt niet tot andere toetsresultaten in deze. Voor de inhoudelijke onderbouwing van voorliggend plan wordt hierom verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Woningbouw Jan Blankenstraat', vastgesteld op 14 juli 2020 door de gemeenteraad van Krimpenerwaard.

## **Hoofdstuk 5      Procedure**

### **5.1      Inspraak en overleg**

#### **Inspraak**

De initiatiefnemer heeft gesproken met de eigenaren/bewoners van de kadastrale percelen nrs. 9681, 9683, 8644, 9537, 9640 en 9664. Geen van de omwonenden heeft bezwaar tegen het voorstel om de voorgevel te spiegelen en te oriënteren op de westzijde. Er werd positief gereageerd op het vervallen van het voetpad aan de waterkant vanwege privacy van de omwonenden.

#### **Overleg**

Het vigerend bestemmingsplan is reeds in het kader van het wettelijk overleg besproken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de GGD Hollands Midden en de Omgevingsdienst Midden-Holland. Voorliggend initiatief betreft geen wezenlijke verandering en raakt dan ook niet deze belangen.

Gezien de beperkte omvang van voorliggend initiatief wordt de vergunning gelijk als ontwerp (voornemen) gepubliceerd. Belanghebbenden hebben vervolgens nog de ruimte om hun zienswijzen te geven.

### **5.2      Van ontwerp naar vaststelling**

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.





**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**