

Gemeenteraad

Vergadering van 2 december 2025
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2025_RAAD_00048 Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22H, Buurtsteeg 3 en 3a Blankenham

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

Team Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Voor u ligt het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de locatie Buurtsteeg 3 en 3a in Blankenham. Dit plan voorziet in een herontwikkeling waarbij de huidige agrarische functie wordt getransformeerd naar een woonfunctie. In dit kader wordt circa 1.100 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee ontstaat ruimte voor een nieuwe invulling van het perceel.

Concreet omvat het plan de volgende onderdelen:

- Realisatie van een nieuwe kavel voor één extra woning tussen Buurtsteeg 3 en 3a;
- Splitsing van de bestaande boerderij op Buurtsteeg 3 in maximaal drie woningen;
- Behoud van een ondergeschikte of minimale agrarische activiteit op Buurtsteeg 3a, waar in het achterste deel van de stal ruimte blijft voor het houden van circa 20 stuks jongvee;
- Aanleg van een paardenbak binnen de woonfunctie.

Het plan voldoet aan de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), waarbij maatwerk is toegepast. Dit maatwerk is noodzakelijk omdat de nieuwe woning buiten het oorspronkelijke agrarische bouwblok komt te liggen. Dankzij de sloop van voldoende agrarische bebouwing, zelfs meer dan vereist, is er geen aanvullende inspanning nodig volgens de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Een goede landschappelijke inpassing volstaat, waarmee het plan voldoet aan alle gestelde randvoorwaarden.

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt daarom gevraagd het ontwerp TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde wijziging betreft het toevoegen van een nadere uitwerking van de kleur- en materiaalkeuze binnen de welstandscriteria. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit voor de nieuw te bouwen woning beter geborgd.

Huidige situatie



Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing



Beschrijving

Inleiding

Het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft de herontwikkeling van de locatie Buurtsteeg 3 en 3a in Blankenham. Met dit plan wordt een transformatie van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk gemaakt, waarbij zorgvuldig is gekeken naar ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Het plan draagt bij aan een toekomstbestendige invulling van het buitengebied en sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van functieverandering en leefomgeving. Uw raad wordt voorgesteld om het tijdelijke omgevingsplan Steenwijkerland voor deze locatie aan te passen.

Gewenst resultaat

Het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie. Het slopen van agrarische bebouwing en het verwijderen van verharding. Waarbij het mogelijk wordt om de huidige boerderij in meerdere

woningen te splitsen en er een extra woningkavel wordt toegevoegd. De woningvoorraad in de gemeente wordt hierdoor vergroot.

Argumenten

1.1 In de gewijzigde vaststelling wordt een nadere uitwerking toegevoegd van kleur- en materiaalgebruik binnen de welstandscriteria.

Dit versterkt de borging van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Ruimtelijke transformatie met behoud van kwaliteit

Het plan maakt de transformatie mogelijk van een agrarisch erf naar een woonlocatie, waarbij 1.100 m² aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt.

2.2 Maatwerk binnen de VAB-regeling

De nieuwe woning ligt buiten het oorspronkelijke agrarische bouwblok. Door het toepassen van maatwerk binnen de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) is dit mogelijk.

2.3 Geen aanvullende KGO-verplichting

Door de ruime sloop van agrarische bebouwing is er geen extra inspanning nodig volgens de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Een goede landschappelijke inpassing volstaat, waarmee het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

2.4 Significante stikstofreductie

De transformatie van agrarisch naar wonen leidt tot een reductie van circa 96% stikstofuitstoot. Deze reductie is vergelijkbaar met de effecten van initiatieven onder de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv). De provincie Overijssel heeft op basis hiervan de benodigde vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend, waarmee het plan ook juridisch goed is geborgd.

2.5 Behoud van beperkte agrarische functie

Op Buurtsteeg 3a blijft ruimte voor het houden van circa 20 stuks jongvee, waarmee een deel van de agrarische identiteit behouden blijft.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

Duurzaamheid en social return

Het plan draagt op meerdere manieren bij aan duurzaamheid. Door de transformatie van agrarisch gebruik naar wonen wordt een significante reductie van stikstofuitstoot gerealiseerd, namelijk circa 96%. Deze reductie is vergelijkbaar met de effecten van beëindigingstrajecten onder de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv). De provincie Overijssel heeft op basis hiervan de benodigde vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke vereisten, maar wordt ook een substantiële bijdrage geleverd aan de verbetering van de lokale luchtkwaliteit en het beschermen van natuurgebied De Weerribben.

Daarnaast wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing, waarbij aandacht is voor materiaalgebruik, kleurstelling en de ruimtelijke samenhang met de omgeving. Dit draagt bij aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en een toekomstbestendige inrichting van het gebied.

Door de landschappelijke inpassing worden landschapselementen in het gebied toegevoegd. Dit is positief voor de biodiversiteit.

Financiële toelichting

Voor de herontwikkeling van Buurtsteeg 3 en 3a zijn met de initiatiefnemers duidelijke afspraken gemaakt over de financiële verantwoordelijkheden. In dit kader is een overeenkomst ondertekend waarin is vastgelegd dat de kosten voor eventuele nadeelcompensatie volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betekent dat de gemeente geen financiële risico's loopt als gevolg van

mogelijke schadeclaims of compensatieverzoeken van derden die voortvloeien uit de planologische wijziging.

Door deze afspraak wordt geborgd dat de uitvoering van het plan geen negatieve impact heeft op de gemeentelijke begroting. De kosten voor planvorming, juridische afhandeling en eventuele schadevergoeding worden gedragen door de initiatiefnemers, conform de uitgangspunten van kostenverhaal en risicobeheersing.

Communicatie en participatie

Gedurende het planproces is ingezet op een transparante en zorgvuldige communicatie met alle betrokken partijen. De initiatiefnemers zijn vanaf het begin actief betrokken geweest bij de planvorming en hebben hun plannen niet alleen afgestemd met de gemeente, maar ook persoonlijk toegelicht aan de directe omgeving. Deze vorm van participatie heeft bijgedragen aan wederzijds begrip en draagvlak voor de voorgenomen herontwikkeling.

Omwonenden zijn geïnformeerd via de gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen en hebben de gelegenheid gehad om tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor niet-belanghebbenden is beroep alleen mogelijk als zij een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Het omgevingsplan treedt vier weken na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling in werking en is onherroepelijk zodra de beroepstermijn is verstreken, zonder dat beroep is ingesteld.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De nota van wijziging Buurtsteeg 3 en 3a Blankenham vast te stellen.
2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22H, Buurtsteeg 3 en 3a Blankenham (NL.IMRO.1708.BKHBuurtstg3en3aOP-ON01) gewijzigd vaststellen en daarmee het tijdelijke omgevingsplan Steenwijkerland voor deze locatie te wijzigen.
3. Het gewijzigd vastgestelde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22H, Buurtsteeg 3 en 3a Blankenham met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1708.WNPBuurtsteeg3OP-ON01>

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/1708/NL.IMRO.1708.WPNBuurtsteeg3OP-ON01>

