



ID plan: NL.IMRO.1708.BKHhetstrandBP-VA01
datum: 23 augustus 2019
status: Vastgesteld
auteur: T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Uitgangspunten voor het plan	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	3
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	3
2.3	Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Externe veiligheid	13
4.2	Flora en fauna	13
4.3	Bodem	15
4.4	Water	16
4.5	Parkeren	19
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	19
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Luchtkwaliteit	21
4.9	Geluid	23
4.10	Geur	24
4.11	Kabels en leidingen	24
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.13	Conclusie	25
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	26
5.1	Toelichting	26
5.2	Toelichting op de planregels	26
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Grondexploitatie	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlage 1.	Bodemonderzoek	30
Bijlage 2.	Digitale Watertoets.	32

Bijlage 3. M.e.r. aanmeldnotitie	33
Bijlage 4. Verslag bijeenkomst belanghebbenden	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Voor de periode 2014-2018 is de toekomstvisie van Blankenham vastgelegd in een Dorpsplan. In dit Dorpsplan is beschreven dat er naar wordt gestreefd om het dorp in alle opzichten te verbeteren om zodoende de leefbaarheid te waarborgen zodat iedereen, jong en oud, zo lang mogelijk kan blijven wonen. De herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw van OBS de Prins Willem Alexanderschool aan de Zeestraat 24 in de vorm van vijf wooneenheden en de herbestemming van de naastgelegen paardenbak ten behoeve van vier wooneenheden wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Al langere tijd is er niet meer bijgebouwd in Blankenham. Vanaf 2007 heeft de gemeente gezocht naar een passende uitbreidingslocatie. Die is niet gevonden. In 2015 heeft het college besloten te stoppen met het ontwikkelen van een nieuwe woningbouwlocatie.

Het voormalige gebouw van OBS de Prins Willem Alexanderschool staat al geruime tijd leeg. Dit biedt mogelijkheden om in de lijn met de toekomstvisie voor Blankenham een stukje dorpsvernieuwing te realiseren. Onderliggend plan voorziet hier in. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- het pand van de voormalige Willem Alexanderschool moet worden getransformeerd;
- er dient een alternatieve locatie te worden gevonden voor de rijvereniging die de paardenbak gebruikt;
- onderdeel van het plan is een dorpsommetje;
- het plan dient gerealiseerd te worden op basis van een positief exploitatieresultaat;
- het plan moet passen binnen de woonvisie en overig ruimtelijk relevant beleid;
- het plan moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke en milieukundige aspecten.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zeestraat 24 aan de rand van Blankenham. Op de volgende afbeelding is de ligging weergegeven. In hoofdstuk twee wordt het plangebied nader beschreven en gevisualiseerd.



Ligging plangebied.

Het plan voorziet in de transformatie en beperkte uitbouw van het huidige schoolgebouw naar vijf appartementen. Daarnaast verdwijnt de aanwezige paardenbak en zal deze plaats maken voor vier woningen inclusief een toegangsweg naar deze woningen. Onderliggend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

1.4 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- overeenstemming met toekomstige bestemming en ruimtelijke inrichting;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot
- bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluids-overlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het dorp Blankenham, aan de Zeestraat 24. Blankenham is een klein dorp in de gemeente Steenwijkerland en ligt op de grens van Flevoland en Overijssel. Op onderstaande foto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging en bereikbaarheid plangebied.

Blankenham is vanaf de noordwestkant bereikbaar via de Hammerdijk. Vanaf de zuidoostkant is het dorp bereikbaar via de Blokzijldijk. Beide wegen kom in het dorp bij elkaar op de Kerkbuurt. Vanaf daar is het plangebied goed bereikbaar.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Blankenham ligt op de grens van Flevoland en Overijssel. Het is een lintdorp dat is gevormd langs de oude Zuiderzeedijk. Ten zuiden van Blankenham ligt droogmakerij de Noordoost Polder (Flevoland). Tussen deze droogmakerij en de dijk ligt een smalle strook van onregelmatige blokverdeling. Dit betreft de uiterdijken. Dit was vroeger strand. De straatnamen in Blankenham zijn een verwijzing naar.

Ten noorden van de dijk liggen de binnenpolders. Dit gebied bestaat uit een ontgonnen zeekleipolder. Deze polder grens aan de onontgonnen Weerribben.

Blankenham wordt in feite door de dijk in tweeën gedeeld: het oude gedeelte (waar ook de kerk staat) ten noorden van de dijk. Het nieuwste gedeelte (waaronder het plangebied) aan de zuidkant van de dijk.

Op onderstaande afbeelding is de functionele structuur van de omgeving van het plangebied weergegeven. Ten noorden en noordoosten van het plangebied is overwegend

woningbouw aanwezig. Ten zuidoosten ligt het voetbalveld. Ten zuiden bevindt zich de Noordoostpolder.



Functies rondom het plangebied.

Op de volgende foto's is een impressie van het plangebied weergegeven.



Voorterrein van de school met omliggende woningen



Foto links: Zicht vanaf schoolplein op paardenbak en voetbalveld. Rechts: Ligging school ten opzichte van naastgelegen woningen aan Het Strand.



Foto links: Huidige paardenbak. Foto rechts: Zicht op de voorkant van de school.

2.3 Planbeschrijving

Het gebouw van de voormalige OBS de Prins Willem Alexanderschool staat al enige jaren leeg. Dit heeft geen positief effect op de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de sociale samenhang in het dorp. De school raakt in verval met alle negatieve effecten van dien.

In navolging van de Toekomstvisie en in lijn met een behoefte, zijn plannen ontwikkeld om het schoolgebouw te transformeren naar wooneenheden. De transformatie betreft de realisatie van vier appartementen binnen het bestaande casco van de school en een vijfde appartement op basis van een beperkte uitbouw van het bestaande pand. Het betreft appartementen in de goedkope koopsector.

Bij het verkennen van deze mogelijkheden voor de transformatie van de locatie is geconstateerd dat de naastgelegen paardenbak een obstakel vormt vanwege milieuaspecten. In overleg met de huurders van de paardenbak is gezocht naar een alternatieve locatie. Nu er alternatieven zijn kan de paardenbak worden benut voor de bouw van vier woningen in de vorm van tweekappers. De bestemming van deze woningen is in onderliggend bestemmingsplan meegenomen, evenals de bestemming van de ontsluitingsweg van deze woningen. Een en ander krijgt zijn vertaling in het volgende stedenbouwkundige plan. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van het plan weergegeven.



Vogelvlucht appartementen in de verbouwde school. Indicatief, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend. Bron: Architectenbureau Paul Ruiter.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan. Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van de volgende punten:

- Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;

- Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, omdat het om de ontwikkeling van minder dan 12 woningen gaat. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over hoe de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden. De regels Omgevingsverordening hebben geen rechtstreekse binding voor derden wel voor Provincie en gemeenten.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Overigens is deze benadering van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.
- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en

armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Relatie met het initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in de transformatie van een schoolgebouw naar woningen. Het plan draagt daarmee bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het pand staat al geruime tijd leeg en raakt in verval.

Daarmee wordt gelijktijdig een bijdrage geleverd aan de belevingswaarde van de leefomgeving. Het dorp knapt er van op en er wordt ruimte geboden aan mensen om een nieuwe woning te betrekken. De sociaaleconomische positie wordt daarmee ook verbeterd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Relatie met het initiatief

Onderliggend initiatief faciliteert deze ontwikkelingsruimte door woningen te realiseren die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Blankenham.

Omgevingsvisie (2017)

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

Voorloper van de Omgevingsvisie was de Strategische Toekomstvisie 2030. De strategische toekomstvisie bevatte een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie was dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. De Toekomstvisie had als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren. De Strategische Toekomstvisie is geïntegreerd in de Omgevingsvisie 2017.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen. In Blankenham is dat met de school gebeurd.

Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden. De gemeente zal de kernen zoveel mogelijk ondersteunen bij het ontwikkelen van nieuwe praktische vormen van onderlinge betrokkenheid en inzet.

Relatie met het initiatief

In het kader van onderliggend plan worden de sociale cohesie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderd. Dit gebeurt vanuit de gemeente door actief mee te werken aan het herbestemmen van de leeggekomen schoollocatie.

Woonvisie

Blankenham hoort in de woonvisie van de gemeente Steenwijkerland tot de noordelijke kernen. In deze kernen is de prognose dat op basis van autonome groei de komende tien jaar het aantal huishoudens nog toeneemt met tussen de 10 en de 45 huishoudens per kern.

Ten opzichte van de overige Noordelijke kernen is Blankenham een middenmoter qua groei. De vraag naar tweekappers en vrijstaande koopwoningen is dominant. Daarnaast worden grondgebonden gelijkvloerse koopwoningen en appartementen als enigszins kansrijk geacht.

In 2015 heeft de gemeente de notitie Manifeste lokale woningbehoefte vastgesteld. Hierin wordt de mogelijkheid geboden om kleinschalige particuliere woningen toe te voegen buiten de huidige plancapaciteit op basis van beleidsregels en concrete behoefte.

In Blankenham is nu geen plancapaciteit aanwezig. Het voorliggende plan voor 5 wooneenheden in het voormalig schoolgebouw en maximaal 4 kavels voor koopwoningen vereist het nodige maatwerk. Voor Blankenham zijn geen redelijke alternatieve locaties aanwezig. Aangetoond wordt dat de nieuw te bouwen woningen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Om verpaupering en leegstand in de kernen te voorkomen ligt de focus in de woonvisie op het transformeren van leegstaand vastgoed in plaats van op nieuwbouw.

Relatie met het initiatief

Onderliggend plan geeft invulling aan de focus in de woonvisie op het transformeren van leegstaand vastgoed. Daarnaast dragen de nieuwe woningen bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, in navolging van de woonvisie.

Toekomstvisie Blankenham 2014-2018

Op verzoek van de Vereniging Dorpshuis en Dorpsbelang Blankenham is met hulp van inwoners van Blankenham de Toekomstvisie Blankenham 2014-2018 opgesteld. Het doel van de visie is het streven om het dorp in alle opzichten te verbeteren om zo de leefbaarheid te waarborgen zodat iedereen, jong en oud, zo lang mogelijk in Blankenham kan blijven wonen.

In de toekomstvisie is opgenomen dat één van de doelen die wordt nagestreefd is, dat het oude schoolgebouw een nieuwe functie krijgt. Met onderliggend plan krijgt het oude schoolgebouw deze nieuwe functie.

Duurzaamheid

Uitgangspunt van de gemeente is om bij nieuwbouw zoveel als mogelijk rekening te houden met het aspect duurzaamheid. In onderliggend plan is dat het geval. Er wordt rekening gehouden met het bouwbesluit bij zowel de nieuwe woningen en de te transformeren school. Ten behoeve van het schoolgebouw vindt een duurzaamheidsverbetering plaats. Zo worden vloeren geïsoleerd naar rc 2.5, wanden naar rc 3.0 en wordt het gebouw

voorzien van voorzet wanden ten behoeve van isolatie. Daarnaast geldt wordt enkel glas vervangen door dubbel glas en wordt het pand voorzien van vloerverwarming.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Het onderhavige plan voorziet in een nieuwe kwetsbare functie (wonen) voor de omgeving. In het plangebied zijn, op basis van de risicokaart (zie hieronder), geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die in strijd zijn met onderliggend plan.



Ligging plangebied. in de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Bron: www.risicokaart.nl

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de

bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

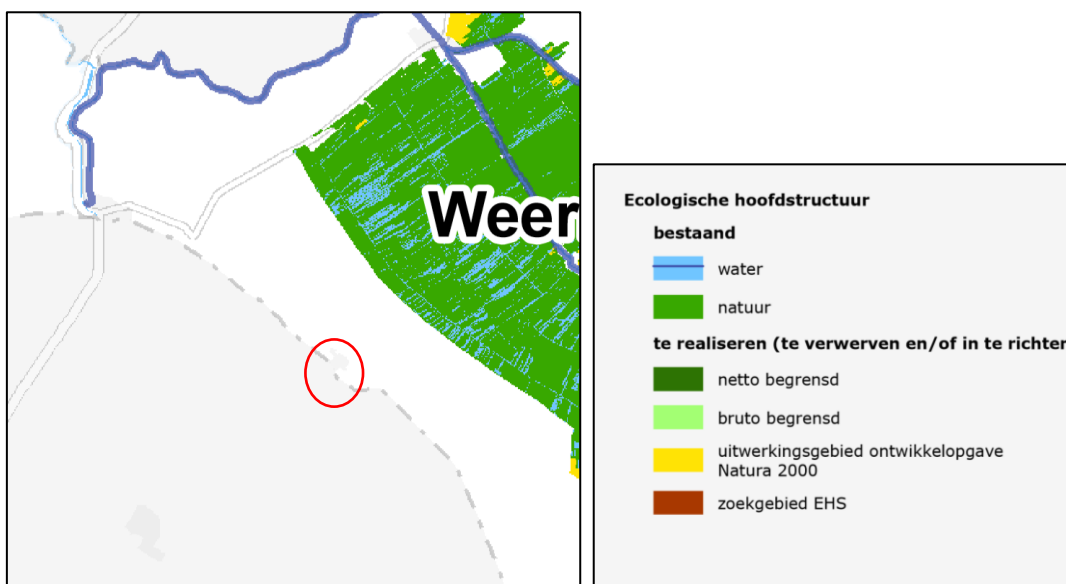
Soortenbescherming

Onderliggend plangebied betreft de verbouw van een schoolgebouw naar woningen. In het kader van reeds uitgevoerde verbouwingsactiviteiten zijn geen sporen van beschermde planten of dieren aangetroffen.

De paardenbak betreft een kaal perceel met alleen zand en een omheining. Ook hier is visueel geconstateerd dat er geen schade kan ontstaan aan flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van een natuurgebied of aan te wijzen natuurgebied, zie onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur. Bron: provincie Overijssel.

In het kader van onderliggend plan is een Aerius-berekening uitgevoerd om te bepalen of het plan negatieve effecten heeft op het natuurgebied. De berekening met Aerius genereert een 'leeg' rapport voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase, waarin wordt geconstateerd dat er geen natuurgebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,05 mol/ha/jaar. Uit de berekeningen blijkt verder dat de project-bijdrage op het meest nabijgelegen verzuringsgevoelige Natura 2000-gebied, Weerribben, zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De rapportage is opgenomen als bijlage 1.

Conclusie

Het aspect ecologie is niet van invloed op onderliggend plan.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de paardenbak. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek is op de grens van de onderzoekslocatie een dak met asbestgolfplaten zonder goot waargenomen. Naar aanleiding hiervan is, ter plaatse van de afstromingszone, een verkennend bodemonderzoek asbest in grond uitgevoerd. Doel van het verkennend bodemonderzoek asbest is bepalen of de grond asbesthoudend is of niet.

Op basis van de huidige beschikbare informatie is onderhavige onderzoekslocatie opgedeeld in drie deellocaties:

- Deellocatie A: Locatie olietank, volume onbekend
- Deellocatie B: Pand Zeestraat 24, circa 1.010 m²
- Deellocatie C: Huidige paardenbak, circa 1.510 m²

Daarnaast is ter plaatse van het asbestdak zonder afwateringsgoot een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd over een lengte van circa 10 meter.

Resultaten en conclusies

De kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van deellocatie A, B en C is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgesteld. Er zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater betreft vermoedelijk een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Ter plaatse van de afstromingszone van het asbestdak zonder afwateringsgoot is geen asbest aangetroffen in de grond. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het asbestdak ter plaatse niet heeft geleid tot een asbestverontreiniging in de grond.

Conclusie

Op grond van onderliggend onderzoek zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het beheer van de waterhuishouding in onderliggend deel van de gemeente Steenwijkerland wordt verzorgd door het Waterschap Zuiderzeeland. Het beleid van het waterschap is gericht op het in stand houden van de capaciteit voor het kunnen opvangen, bergen en afvoeren van hemelwater, het handhaven van het oppervlaktewaterpeil op de afgesproken peilhoogten en het in stand houden van een goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater ten behoeve van de functie waarvoor het water bedoeld is. Wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening ervoor te worden gezorgd dat het ruimtelijk beleid in overeenstemming is met het waterbeleid. Daarvoor is de watertoets in het leven geroepen, een procesinstrument dat deze afstemming borgt.

Analyse

Op 10 april 2018 is een digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Op basis van deze digitale watertoets is besloten om de normale procedure te doorlopen. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland nodig. Daarom heeft afstemming over onderliggend plan plaatsgevonden. De reactie van het waterschap is in het plan verwerkt. Het waterschap heeft het beleid beschreven in haar Waterbeheerplan. In dit Waterbeheerplan zijn 3 beleidsthema's van belang. Het gaat om de beleidsthema's 'Veiligheid', 'Voldoende water' en 'Schoon water'.

Thema Veiligheid

Het plangebied ligt niet in een keurzone van de waterkering van waterschap Zuiderzeeland.

Op basis van de ingevoerde gegevens over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

In het huidige bestemmingsplan is de keurzone van de waterkering in beheer bij WDOD opgenomen met de dubbelbestemming waterstaatswerken. Deze waterkering heeft geen primaire functie meer en (mede gezien het feit dat ter plaatse niet wordt gebouwd, geen invloed op het plan.

Thema voldoende water

Goed functionerend watersysteem

Het thema voldoende water richt zich met name op een goed functionerend watersysteem. In het plangebied zal nieuwbouw gerealiseerd worden. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis

van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Binnen het plangebied bedraagt de toename van het verharde oppervlak minder dan 750 m². Door de geringe toename van het verharde oppervlak (<750m² in stedelijk gebied) is er geen compensatie nodig om piekafvoeren op te vangen.

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk. Waterschap Zuiderzeeland streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed controleerbaar en beheersbaar is. In onderliggend plan worden geen nieuwe kunstwerken en geen nieuwe watergangen aangelegd ten behoeve van het watersysteem. Het plan voorziet slechts in de aansluiting op het bestaande afwaterings- en rioleringsstelsel.

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is geen bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan geen gebruik gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag. Bij deze planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregning, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen.

Thema schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Het waterschap hecht belang aan een goed omgaan met afvalwater. Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Het afvalwater in onderliggend plangebied wordt daarom op basis van een gescheiden stelsel afgevoerd. Er is dus geen verbinding met het oppervlaktewater van waterschap Zuiderzeeland.

Er is in het plangebied geen sprake van oppervlaktewater. De streefbeelden van het waterschap ten aanzien van oppervlaktewater zijn zodoende niet van toepassing. In het kader van onderliggend plan worden geen uitlopende materialen verwerkt in bouwwerken.

Net buiten het plangebied, grenzend aan de achtertuinen van de tweekappers, ligt een belangrijke wateraanvoersloot van het waterschap. Het is wenselijk om circa één meter ruimte vanaf de insteek van de sloot vrij te houden van obstakels voor toekomstig onderhoud. Het onderhoud zal worden uitgevoerd vanaf de andere zijde van de wateraanvoersloot.

Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van sloop van een school, het saneren van een paardenbak en vervangende nieuwbouw in de vorm van appartementen en vier tweekap-pers.

In het plangebied zal (erf)verharding worden gerealiseerd welke aansluit op de reeds aanwezige verharding.

Het hemelwater in het plan wordt door straat en/of trottoirkolken afgevoerd naar het aanwezige HWA riool. Ook de hemelwaterafvoeren van de nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op dit HWA riool.

Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Op onderstaande afbeelding de bestaande situatie waar op wordt aangetakt.



De locatie is gedeeltelijk niet voorzien van riolering ter plaatse van de voormalige paardenbak. Hier wordt nieuwe HWA en DWA riolering aangelegd die wordt aangesloten op het reeds bestaande HWA en DWA stelsel.

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. In onderliggend plan is ook geen bebouwing voorzien binnen deze bestemming. De feitelijke situatie op dit moment is echter anders dan ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan waarbinnen (over een groter grondgebied) de aanduiding 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen. De functie van de primaire waterkering van de dijk is niet meer aanwezig. De primaire waterkering is voorzien door middel van de Balgstuw in Vollenhoven. Hiermee is er van een risico op dijkdoorbraken geen sprake meer.

Conclusie

Onderliggend plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Afvalwater ten gevolge van de nieuwe woningen wordt door middel van een gescheiden rioolstelsel

afgevoerd. Dit is goedgekeurd door het waterschap Zuiderzeeland. Binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt niet gebouwd. Gezien het feit dat de functie van primaire waterkering niet meer geldt is dat overigens niet noodzakelijk.

4.5 Parkeren

Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland.

Analyse

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 5 kleine appartementen en vier tweekappers. Het aantal verkeersbewegingen neemt af ten opzichte van de huidige bestemming als schoolgebouw en paardenbak. Voorzieningen waar piekmomenten zijn in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte.

Ten aanzien van de parkeernorm geldt voor de appartementen een norm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement (koop, tussen/hoek). Dat betekent een opgave van 5 x 1,6 parkeerplaatsen = 8 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein opgelost.

Voor de tweekappers geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (koop twee-onder-één-kap, bebouwde kom) per woning. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt voldaan aan de gestelde normen. Parkeren wordt op eigen terrein (binnen het plangebied) opgelost.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken (zorgplicht voor gemeenten).

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening.

Analyse

Archeologie

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op deze kaart (zie de hieronder weergegeven uitsnede) zijn de gronden binnen het plangebied aangeduid met een 'Lage archeologische verwachting' (groen) en 'Hoge archeologische verwachting' (oranje). Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Het aspect archeologie heeft zodoende geen invloed op de planontwikkeling.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart. Omcirkeld het plangebied (lage archeologische verwachting).

Landschap

Blankenham is gelegen in het zeekleilandschap, aan de slingerende dijk van de voormalige Zuiderzee. Hier liggen voornamelijk zeekleigronden, zandgronden en overslaggronden bij oude dijkdoorbraken. Als kralen aan een snoer liggen de kernen Kuinre, Blankenham, Blokzijl en Vollenhove aan de voormalige Zuiderzeedijk. De ligging van Blankenham langs deze dijk zorgt voor een groot hoogteverschil binnen de kern. De dijk is de scheiding tussen het 'oude' hoger gelegen land en het 'nieuwe' lager gelegen land (de Noordoostpolder). Het 'oude' land is zeer aantrekkelijk door de vele oude dijkdoorbraken, waardoor wieden zijn ontstaan. De open ruimten tussen de bebouwing garanderen een visueel contact met het omliggende landschap. Met de ontwikkeling van onderliggend plan wordt de relatie met het omliggende landschap niet verstoord.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen waardevolle cultuurhistorische bebouwing aanwezig. De planvorming in dit bestemmingsplan voorziet zodoende niet in ruimtelijke ingrepen die aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen negatief beïnvloeden. Evenmin wordt afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden in het binnen het plangebied gelegen cultuurlandschap.

Conclusie

Onderliggend plan kent vanuit de aspecten archeologie, landschap en cultuurhistorie geen beperkingen. Wel dient bij de uitwerking rekening gehouden te worden met de wettelijke zorgplicht.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen aanwezig die van invloed zijn op het initiatief of andersom. Op circa 100 meter ligt een bestemming Gemengd-1. De functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn (waaronder beperkte horeca en dienstverlening) liggen buiten de richtafstand en vormen zodoende geen probleem voor de uitvoering van onderliggend plan.

Direct naast het plangebied ligt een sportveld met verlichting. De richtafstand van een sportcomplex met verlichting is voor het aspect geluid 50 meter. Het plangebied ligt, met een afstand van 10 meter, binnen een contour van 50 meter van dit sportveld. Daarbij geldt dat het slechts 1 voetbalveld betreft waarmee er geen sprake is van een complex en dat er slechts incidenteel sportwedstrijden plaatsvinden. Er is geen sprake van een continu karakter van (stem)geluid. Tussen de woningen en het sportveld wordt een groenvoorziening aangelegd en als zodanig bestemd. Het betreft een groenvoorziening ter afscherming van het achterliggende landschap. Deze groenvoorziening heeft een (beperkte) geluidwerende werking. Op basis van bovenstaande wordt de woningbouw ten opzichte van het sportveld acceptabel geacht.

Conclusie

Bedrijven en milieuzoneringen spelen geen rol voor onderliggend plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de herbestemming van een schoolgebouw naar vijf wooneenheden en de bouw van vier woningen op de locatie van de huidige paardenbak. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen).

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m2 bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Ondanks dat het project niet is opgenomen in de lijst van de Regeling niet in betekende mate moet alsnog worden aangetoond dat er sprake is van NIBM. In de oorspronkelijke situatie is er al sprake van een school. In de nieuwe situatie van een viertal woningen en vijf appartementen (globaal 63 voertuigbewegingen per dag). Het aantal verkeerbewegingen is beduidend lager dan ten tijde van de school, waardoor de luchtkwaliteit mogelijk niet verslechtert maar juist gelijk blijft of verbetert ten gevolge van de ontwikkeling.

De toetsing van de invloed op de luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden op basis van een rekenoortoon NIBM (op de website www.infomil.nl). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt, zie onderstaande tabel:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		63
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van spoorweglawaai, industrielawaai en/of luchtverkeerslawaai.

Voor wegverkeerslawaai geldt het volgende. Het plangebied ligt aan de Zeestraat, aan de rand van de bebouwde kom van Blankenham. De Zeestraat is een 30-km weg. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven, tenzij er redenen zijn (bijvoorbeeld type bestrating en verkeersintensiteit) die kunnen zorgen voor een (te) hoge geluidbelasting op de gevel. Dat is hier niet het geval. De Zeestraat is een weg voor bestemmingsverkeer met een lage intensiteit, waarbij het redelijkerwijs niet te verwachten is dat de geluidbelasting op de gevel te hoog is. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek is geen beperkende factor voor onderliggend plan.

4.10 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder.

Analyse

De locatie is niet gelegen binnen een geurcontour van een veehouderij.

Conclusie

Het aspect geurhinder afkomstig van veehouderij is geen belemmering voor het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Ten behoeve van de planontwikkeling wordt de grond gedeeltelijk geroerd. Voordat de grond geroerd wordt dient een klic-melding gedaan te worden op basis waarvan duidelijk wordt waar kabels en leidingen liggen en kan daar bij de verdere planuitvoering rekening mee worden gehouden.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op (zie bijlage 4)
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of

- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

4.13 Conclusie

Ruimtelijke en milieutechnische aspecten vormen geen beperking om het onderliggend plan te realiseren en de bestemming te wijzigen. De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

5.2.2 Planregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 5.2.5 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarin wordt aangegeven welke bepalingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij concreet om de van toepassing zijnde bestemmingen, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 15) is bepaald wat de officiële naam van het bestemmingsplan is.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, structurele beplanting en nutsvoorzieningen. Bebouwing in deze bestemming is onder voorwaarden (beperkt) mogelijk. Twee randen van het plangebied zijn als zodanig bestemd waardoor een afscherming naar het achterliggende landschap is geborgd.

Artikel 4 Tuin

De als Tuin bestemde gronden zijn bedoeld voor de tuinen van de aangrenzende woningen. binnen deze bestemming mag ook worden geparkeerd. Ten aanzien van tuinafscheidingen zijn specifieke regels opgenomen.

Artikel 5 Verkeer-verblijfsgebied

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten. Bouwen is binnen deze bestemming in principe uitgesloten, behoudens gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming biedt de mogelijkheid voor het bouwen van woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De hoeveelheid te bebouwen oppervlakte van de woningen en bijgebouwen is in de regels opgenomen. Hierbij is een onderscheid tussen de woningen ter plaatse van de voormalige school en de woningen op de locatie van de voormalige paardenbak. Op de verbeelding is het maximaal aantal te realiseren wooneenheden per bouwvlak aangegeven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

6.1 Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woningbouwproject mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, valt het plan onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

Er is bij het plan sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor het opstellen van dit bestemmingsplan en voor het bouwrijpmaken. Deze kosten kan de gemeente verhalen, hiervoor is het echter wel verplicht een exploitatieberekening op te stellen en deze gezamenlijk met dit bestemmingsplan vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De woningbouwlocatie is in eigendom van de gemeente. Na planologische goedkeuring eind 2018 kan naar verwachting begin 2019 gestart worden met het bouwrijp maken, waarna later de eerste gronduitgifte plaats kan vinden.

Voor het plangebied is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld met naar verwachting een ontwikkelingstermijn van 3 jaar. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van bouwrijp maken, algemene planontwikkelingskosten en planschade.

De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Het financieel resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde, is zodoende minimaal kostendekkend. Gesteld kan worden dat de realisatie van de woningbouwontwikkeling op deze locatie een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van onderliggend plan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelende (markt)partij en omwonenden en direct betrokkenen. Daaronder ook met de ruitervereniging als gebruiker van de paardenbak. Daarnaast heeft op 18 februari 2018 een inloopavond plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 5 toegevoegd.

Gelet op het positieve afstemmingsresultaat is besloten het bestemmingsplan van 22 mei tot 2 juli 2019 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel heeft het Waterschap Zuiderzeeland enkele tekstuele opmerkingen geplaatst in paragraaf 4.4 (Water). Deze wijzigingen zijn ambtshalve verwerkt maar hebben inhoudelijk geen invloed op het plan.

Bijlage 1. Aeriusberekening

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Digitale Watertoets.

Bijlage 4. M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 5. Verslag bijeenkomst belanghebbenden