



ID plan: NL.IMRO.1708.BKHWoningb2012-VA01

datum: 4 december 2012

status: Vastgesteld

auteur: [redacted] – Buro Vijn bv

Vastgesteld door de raad dd. 4 december 2012

de griffier,

de voorzitter,

BESTEMMINGSPLAN BLANKENHAM WONINGBOUW 2012

Vastgesteld

4 december 2012

**Bestemmingsplan Blankenham -
Woningbouw 2012**

Code 096106.03 / 04-12-12

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Landelijk gebied, groen en water	3
2. 2. Bebouwing	3
2. 3. Infrastructuur	3
3. BELEID	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Archeologie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	15
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5. 1. Locatiekeuze	17
5. 2. Inrichting uitbreiding	17
5. 3. (Voormalig) agrarisch bedrijf	19
6. JURIDISCHE BESCHRIJVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE	24
8. 1. Economische uitvoerbaarheid	24
8. 2. Grondexploitatie	24

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ecologische quick-scan
Bijlage 2	Archeologisch inventariserend veldonderzoek
Bijlage 3	Onderzoek geluidbelasting dorpshuis
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

De gemeente Steenwijkerland wil de mogelijkheid bieden om in Blankenham 9 tot 11 nieuwe woningen te realiseren. De kern Blankenham heeft behoefte aan woningen om de (eigen) bevolking te kunnen huisvesten. Hiervoor is een locatie ten westen van de dijk beoogd. Figuur 1 en 2 geven de globale ligging van het nieuwe woongebied weer.

In de nieuwe uitbreiding zijn verschillende vormen van woningen voorzien. Er komen onder meer vier rijtjeswoningen, waarvan twee in de sociale huursector en twee in de sociale koopsector die in de sociale sector verhuurd zullen worden. Daarnaast worden nog 8 kavels mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan beoogt voor deze kavels een zekere mate van flexibiliteit op te nemen. Zo kunnen er vrijstaande woningen gerealiseerd worden, maar ook twee-onder-één-kap woningen en eventueel ook rijtjes, indien deze passen in de stedenbouwkundige opzet.

De bestemming van het plangebied is thans geregeld in twee verschillende bestemmingsplannen. Het noordwestelijke deel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied - Uiterdijken en landschap langs de voormalige Zuiderzee" (vastgesteld 1 november 1982 en goedgekeurd op 12 januari 1984). Het zuidoostelijke deel ligt in het bestemmingsplan "Blankenham" (vastgesteld 4 juli 1983 en goedgekeurd 15 januari 1985). In beide bestemmingsplannen heeft het plangebied een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan "Blankenham" is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar sportterrein.

In 2010/2011 is een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor woningbouw op dezelfde locatie. Het gebied was echter groter, met dat plan werden 17 woningen mogelijk gemaakt. De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft uiteindelijk besloten dit plan niet vast te stellen, van ongunstige marktontwikkelingen. Er is daarom besloten het woningbouwprogramma aan te passen. Doel van dit bestemmingsplan is om in een meer flexibele regeling te voorzien. In verband hiermee is tevens het maximale woningbouwprogramma verlaagd van 17 naar maximaal 11 woningen.

De beoogde uitbreiding past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Een nieuw juridisch-planologisch kader is daarom noodzakelijk, om de uitbreiding mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

In dit bestemmingsplan is daarnaast een voormalig agrarisch bedrijf opgenomen. Het perceel heeft nu een agrarische bestemming en dit komt niet meer overeen met het huidige gebruik. Het handhaven van de agrarische bestemming zou betekenen dat een groot gedeelte van het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

Het beleidskader wordt in hoofdstuk 3 geschetst. De relevante omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 worden de planuitgangspunten beschreven, waarna in hoofdstuk 6 een toelichting op het juridisch systeem wordt gegeven. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan bod.



Figuur 1. De ligging van Blankenham (bron: Google Earth)



Figuur 2. De globale begrenzing van het nieuwe woongebied

2. Huidige situatie

De huidige situatie van het plangebied en zijn directe omgeving is een belangrijk uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. De gewenste ontwikkeling moet immers ruimtelijk en functioneel aansluiten bij de omgeving. In dit hoofdstuk wordt daarom de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving beschreven.

2. 1. Landelijk gebied, groen en water

De ontstaansgeschiedenis van het dorp Blankenham is duidelijk aan de structuur van het huidige dorp af te lezen. Het dorp is geconcentreerd langs de dijk tussen Blokzijl en Kuinre. Blankenham is een voormalig Zuiderzeedorp en is daarmee gelegen op de grens van het 'oude' en het 'nieuwe' land. Blankenham ligt in beide landschappen. De voormalige Zuiderzeedijk vormt de scheidslijn tussen de twee delen.

Het oude landschap kenmerkt zich door dicht op elkaar liggende sloten die haaks op de voormalige Zuiderzeedijk liggen. Op een aantal plekken langs de dijk zijn nog wielen (vroegere dijkdoorbraken) te zien. Blankenham is vermoedelijk op de dijk ontstaan, aangezien dit het hoogste en dus veiligste punt was. Het voor het oude landschap kenmerkende patroon loopt daardoor als het ware door tot in het dorp.

Het plangebied ligt in het voormalige buitendijkse gebied en dus in het 'nieuwe' land. Er is geen bebouwing aanwezig in het plangebied. Het gebied wordt nu gebruikt als weidegrond en bestaat alleen uit grasland.

2. 2. Bebouwing

De oude, karakteristieke bebouwing ligt op het oude land. Het bebouwingsbeeld is zeer afwisselend. Het grootste deel van de woningen heeft één bouwlaag met kap, maar er komen ook twee bouwlagen met kap voor. Sommige woningen liggen op enige afstand van de dijk. Daarnaast staan sommige woningen in de kruin van de dijk of zelfs op gelijke hoogte met de dijk. De goot- en bouwhoogten verschillen dus sterk.

De latere uitbreidingen zijn in het nieuwe land gebouwd en liggen dus aan de westelijke zijde van de dijk. Het grootste deel van de bebouwing is gerealiseerd in de jaren 60, 70 en 80 van de vorige eeuw. Hier liggen onder meer woningen, een school, het dorps huis en een sportveld. De bebouwing hier ligt op enige afstand van de dijk en is omgeven door een dichte rand met opgaande beplanting, waardoor groen omrande kamers zijn ontstaan. Voor het dorps huis ligt een relatief grote, open groene ruimte (de Brink). De meeste bebouwing is hierop georiënteerd.

2. 3. Infrastructuur

Blankenham is via de Hammerdijk en de Blokzijlerdijk ontsloten op de grotere doorgaande routes: de N333 tussen Steenwijk en Marknesse enerzijds en de N351

tussen Wolvega en Emmeloord anderzijds. De lokale ontsluitingswegen liggen op de voormalige Zuiderzeedijk.

Daarnaast is er nog een ontsluitingsweg (de Blankenhammerweg) die richting Luttelgeest loopt. Dit is dus de ontsluiting op het 'nieuwe' land. Het plangebied zelf wordt ontsloten op de Kerkbuurt.

3. Beleid

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de *Nota Ruimte* ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. In de visie zet de provincie in op duurzaamheid en kwaliteit. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De Omgevingsverordening schrijft voor dat verschillende ruimtelijke kwaliteitseisen in de bestemmingsplantoelichting moeten worden opgenomen. In eerste instantie moet worden gezegd of de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in vier verschillende lagen (omschreven in de Omgevingsvisie), waaraan de ontwikkeling getoetst moet worden.

In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: zeekleigebied en randmeren;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: zeekleilandschap;
- stedelijke laag: niet van toepassing;
- lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Het zeekleigebied is ontstaan op de overgang van de zoetwaterdelta en de Zuiderzeekust. Voor de bedijking was dit een dynamisch gebied met stevige kleiondergrond. Nu kenmerkt het zich door grote zoetwaterpartijen aan het IJsselmeer en de overgang naar het nieuwe land op de grens met de Noordoostpolder.

Op natuurlijke hoogtes in het zeekleilandschap werden agrarische bedrijven gevestigd. De boerenerven liggen als eilanden in een open zee van ruimte. Oude dijken en wielen reflecteren het verleden en begrenzen de ruimte.

De visie geeft aan dat de basiskwaliteiten van het landschap behouden moeten blijven. Toch worden (woningbouw)ontwikkelingen bij dorpen niet uitgesloten, de ontwikkelingen moet echter wel passen in het karakter van het dorp en moeten een aanvulling zijn, zodat een veelzijdig woonmilieu ontstaat. Daarnaast moet bij ontwikkelingen aangesloten worden op de kenmerkende structuren van het (cultuur)landschap en deze, waar mogelijk behouden en versterken.

Prestatieafspraken Wonen gemeente Steenwijkerland 2010-2015

Tussen de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland zijn op 20 januari 2010 prestatieafspraken gemaakt over het woonbeleid van de gemeente. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de gewenste ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid & woonkwaliteit, wonen, zorg en welzijn, het woningbouwprogramma, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), collectief particulier opdrachtgeverschap, ondersteuning van de gemeente en subsidies.

In het plan is sprake van maximaal 11 woningen. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan aansluit bij de gemaakte prestatieafspraken. De te realiseren woningen passen binnen het woonprogramma.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de recreatieve potenties van het gebied.

Uitgegaan wordt van een kwalitatieve groei van de woningvoorraad. Deze groei wordt gemotiveerd vanuit de streekfunctie van de gemeente, maar ook vanuit de gezinsverdunding. Daarbij moet rekening worden gehouden met de demografische trends, zoals ontgroening, vergrijzing en krimp.

De gemeente creëert ruimte voor woningbouw in het buitengebied en de kleine kernen. In totaal is er tot 2030 ruimte voor circa 1.340 nieuwe woningen. Deze woningen worden zoveel mogelijk in de bestaande kernen gerealiseerd.

Visie op wonen en leefbaarheid

Het college van B&W heeft op 7 februari 2012 de Visie op wonen en leefbaarheid vastgesteld en legt deze voor reacties ter inzage. In de visie staat het beleid voor de komende jaren, waarbij wordt ingezet op kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en een realistische groei van Steenwijkerland.

De Visie op wonen en leefbaarheid is tot stand gekomen in goed overleg met diverse partijen als woningcorporaties, zorgaanbieders en bewonersorganisaties.

Naast aandacht voor wonen en woningbouw, staat de visie in het teken van de leefbaarheid. In Steenwijkerland blijft een behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad, waarbij wordt uitgegaan van een realistisch scenario van 100-125 woningen per jaar. Het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt wordt een belangrijk speerpunt. De heersende tevredenheid over het woonklimaat hangt mede samen met de leefbaarheid. Hierin speelt de sociale samenhang een belangrijke rol.

De hoofdpunten uit de Visie op wonen en leefbaarheid zijn:

- De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert.
- Huisvesting voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor (jonge) gezinnen en senioren.

- Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg.
- Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad.
- Bouwen waar de vraag manifest is.
- Realistische groei van Steenwijkerland: bouwen voor eigen behoefte en een beperkte bovenlokale functie.
- Gemeente als woonregisseur.

In deze visie valt Blankenham in het cluster met Kalenberg, IJsselham, Oldemarkt, Nederland, Kuinre, Ossenzijl en Paasloo. In dit cluster is de bouw van 70 woningen voorzien in de periode 2011-2020. De geplande woningbouw in Blankenham past hierin.

4. Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor het nieuwe woongebied is een ecologische quick-scan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 1. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het eerdere bestemmingsplan dat voor de woningbouwlocatie is opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt een kleiner plangebied voorgesteld. De resultaten van het onderzoek kunnen daarom gebruikt worden voor dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Weerribben' (op ongeveer 1 kilometer afstand), 'Wieden' (op 6 kilometer) en 'Rottige Meenthe en Brandemeer' (op 5 kilometer). Gezien de afstand tot het plangebied, wordt er geen invloed van de woningbouw op de laatst genoemde gebieden verwacht.

De Weerribben liggen het dichtst bij het plangebied. Voor de aangewezen natuurwaarden geldt de verwachting dat ze niet door de voorgenomen ontwikkeling worden beïnvloed. Het gaat hier om de Kleine en Grote Modderkruiper, plantensoorten en habitattypen. Wel zijn in het aanwijzingsbesluit de Zwarte stern en de Purperreiger opgenomen. Deze soorten broeden binnen de grenzen van de Weerribben, maar fourageren ook erbuiten. Echter, gezien de ligging van het plangebied nabij bebouwing en een doorgaande verkeersweg, worden deze soorten niet in het plangebied verwacht.

Er komen geen andere beschermde natuurgebieden in de omgeving voor waar rekening mee gehouden dient te worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden.

Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied komen geen beschermde planten of dieren voor (zie bijlage 1 Ecologisch onderzoek).

In de omgeving komt de Rugstreeppad voor. Van alle landschapselementen worden akkers en graslanden door deze pad sterk gemeden. Wel kan het plangebied tijdens het bouwrijp maken aantrekkelijk worden voor de Rugstreeppad. Dit is een zwaar beschermde soort, die zich zeer snel vestigt als het terrein daar geschikt voor is. Het is bekend dat de Rugstreeppad in de omgeving aanwezig is. Tijdens de werkzaamheden moet daarom rekening worden gehouden met de mogelijke vestiging van de Rugstreeppad. Dit kan ten eerste door het plangebied tijdens de overwinteringsperiode (november - maart) bouwrijp te maken. Het terrein dient na de overwinteringsperiode in een dermate vergevorderd stadium te zijn, dat het terrein niet meer geschikt is voor de vestiging van de Rugstreeppad. Ten tweede kan met behulp van een amfibieënwand worden voorkomen dat de Rugstreeppad het plangebied betreedt. Een amfibieënwand is een 50 cm hoge wand van worteldoek die om het gehele plangebied aangelegd dient te worden. Aangezien de Rugstreeppad 's nachts actief is, dient de bouwplaats juist dan volledig afgesloten te zijn.

Naast de Rugstreeppad kunnen eventueel broedende vogels verstoord worden. Indien de werkzaamheden tijdens de broedperiode plaatsvinden, worden broedende vogels verstoord. Dit is niet toegestaan volgens de Flora- en Faunawet. Indien de werkzaamheden voor de broedperiode beginnen, vestigen zich waarschijnlijk geen vogels in en om het plangebied. Wel wordt geadviseerd eventuele broedplekken, zoals zandheuvelds, af te dekken om te voorkomen dat zich toch broedende vogels in het plangebied gaan vestigen.

Als rekening wordt gehouden met de Rugstreeppad, de werkzaamheden niet gestart worden tijdens het broedseizoen en eventuele broedplaatsen afgedekt worden, zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken op te nemen.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied deels een lage en deels een hoge verwachtingswaarde. Bij een hoge verwachting geldt een onderzoeksplicht.

Voor het gedeelte van het plangebied waar de woningbouw voorzien wordt, is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit is gebleken dat het plangebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde kent.

Het onderzoeksgebied bevindt zich aan de buitendijkse kant van de voormalige Zuiderzeedijk en is vermoedelijk niet aantrekkelijk geweest als vestigingsplaats. Hier zijn ook geen aanwijzingen voor gevonden. Vervolgonderzoek wordt niet geadviseerd, aangezien de middelhoge verwachtingswaarde van het plangebied niet in stand gehouden kan worden.

Er kunnen wel incidentele (aangespoelde) archeologische vondsten gedaan worden. Eventuele vondsten dienen gemeld te worden bij de gemeente Steenwijkerland. Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. De regioarcheoloog heeft het rapport beoordeeld en het gebied vrijgegeven.

Aangezien er geen aanwijzingen zijn gevonden die de hoge archeologische verwachtingswaarde voor het onderzoeksgebied onderschrijven, heeft het onderzoeksgebied geen dubbelbestemming gekregen. De overige gronden in het plangebied, die niet onderzocht zijn maar waar wel een hoge verwachtingswaarde voor geldt, heeft wel een dubbelbestemming gekregen. Bij bepaalde ingrepen dient eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Water

Het onderhavige plan is gelegen in het beheergebied van Waterschap Zuiderzeeland en grenst aan een waterkering van [redacted] en Wieden. Ook het afvalwater wordt getransporteerd naar een zuivering van [redacted] en Wieden.

In het kader van artikel 3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (*"Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening cf belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn."*) heeft Gemeente Steenwijkerland vooroverleg gevoerd met beide waterschappen.

In de overleggen zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking op de onderdelen veiligheid, (grond)wateroverlast en waterkwaliteit en ecologie. Hieronder wordt ingegaan op deze uitgangspunten.

Veiligheid:

Het plangebied bevindt zich in dijkkring 7 en kent een overschrijdingskans van 1/4000 jaar. Volgens de risicokaart kent deze locatie bij een eventuele dijkdoorbraak geen overstromingsdiepte.

Mocht het vanuit veiligheidsoverwegingen toch noodzakelijk zijn de burgers te evacueren, dan kan dat via de aangrenzende primaire waterkering (onderdeel van dijkkring 9) richting Kuinre of Blokzijl.

Betreffende waterkering tussen de Noordoostpolder en Overijssel kent drie verbodszones namelijk de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone. Deze verbodszones betreffen de waterkering zelf en een zone van 100 meter aan weerszijden van de waterkering. Het plangebied ligt dus in de verbodszone.

De keur van [REDACTED] en Wieden regelt dat het verboden is om in deze zone werkzaamheden uit te voeren. Om bepaalde activiteiten in deze verbodszones wel te mogen uitvoeren, dient op basis van de Waterwet een watervergunning aangevraagd te worden. Deze watervergunning bevat voorschriften waarmee rekening moet worden gehouden bij de werkzaamheden.

(Grond)wateroverlast:

De ontwikkeling ligt aan een hoofdaanvoersloot waarvoor een streefpeil van -1,20 m NAP is vastgesteld. Momenteel kent het gebied een geringe drooglegging. Dit zou kunnen leiden tot grondwateroverlast. Uit de voorkeursvolgorde

- kruipruimtelos bouwen (vasthouden);
- ophogen van het plangebied (bergen);
- toepassen van drainage in openbaar en particulier gebied (afvoeren),

is gekozen voor het ophogen van het plangebied.

Voor het watersysteem is verder het verhard oppervlak van belang. Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dat er een toename is van ca. 2.500 m² verhard oppervlak. Het waterschap heeft aangegeven dat ze, gezien de grootte van het plan, kan accepteren dat er geen extra waterberging gerealiseerd wordt, maar hecht grote waarde aan de mogelijkheid om te voorkomen dat bij calamiteitenvervuiling van de openbare verharding afspoelt naar het oppervlaktewater, de wateraanvoertocht.

Waterkwaliteit en ecologie:

In het plan wordt een HWA-riool aangelegd welke rechtstreeks loost op de wateraanvoersloot. Dakoppervlakken worden hierop aangesloten. In het plan wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen zoals lood, koper of zink.

Wegoppervlakken worden middels een puntafwatering aangesloten op het HWA-riool. De puntafwatering wordt voorzien van een zuiverende substraat. Het eerste hemelwater zal door het substraat stromen, waardoor verontreinigingen verwijderd worden. Het gezuiverde hemelwater wordt vervolgens afgevoerd middels het HWA-riool. Als het harder regent dan het substraat aan kan, dan stroomt het hemelwater middels een overloop in de puntafwatering rechtstreeks in het HWA-riool.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid.

Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (inrichtingen, zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Voor het plangebied zijn twee inrichtingen van belang, namelijk het (voormalige) agrarische bedrijf ten noorden van het plangebied en het dorps huis ten zuidoosten.

4.4.1. Milieusituatie (voormalig) agrarisch bedrijf

Huidige situatie

De inrichting ten noorden van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied - Uiterdijken en landschap langs de voormalige Zuiderzee". Het perceel heeft hier de bestemming "agrarische bebouwing B" en is bestemd voor karakteristieke agrarische bebouwing. Binnen de bestemming is een agrarisch bedrijf toegestaan. Hieronder wordt volstaan een veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

Het (voormalige) agrarisch bedrijf heeft bij de oprichting in 1982 op basis van de Hinderwet een vergunning voor het houden van 78 melkkoeien gekregen. Daarnaast is een mestbassin op het terrein aanwezig.

Het (voormalige) agrarisch bedrijf valt nu onder het Besluit landbouw milieubeheer. Tijdens een controle begin 2010 is gebleken dat het agrarisch bedrijf niet meer als zodanig in gebruik is. Wel worden hobbymatig enkele kippen, een paard en geiten gehouden. Het is aannemelijk dat sinds het bedrijf is verkocht in 2002, het perceel niet voor een agrarisch bedrijf wordt gebruikt.

Gevolgen realisatie woningbouw

Voor de woningbouw betekent dit dat, als rekening gehouden wordt met het in stand houden van de agrarische bestemming, de woningbouw grotendeels niet uitvoerbaar zou zijn. Het agrarisch bedrijf kan niet langer aan de eisen van het Besluit landbouw milieubeheer voldoen, aangezien er binnen 100 meter van de inrichting nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd worden. Het (voormalige) agrarische bedrijf is dan milieuvergunningsplichtig. Bepalend voor veehouderijen met een milieuvergunning wordt dan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hierin is opgenomen dat de milieuvergunning geweigerd moet worden als de afstand tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom minder bedraagt dan 100 meter, tenzij de bestaande afstand niet afneemt. De afstanden worden gemeten vanuit het emissiepunt, in dit geval de nok van de stal aan de achterzijde van de bedrijfswoning. Hoewel de afstand tot de bebouwde kom als geheel niet afneemt doordat de meest nabijgelegen woning al op 30 meter afstand ligt, komt de nieuwe woningbouw op circa 65 meter van het emissiepunt te liggen. Dit is dus op kortere afstand dan 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Er kan dus niet aan de afstandseis vanuit het Besluit landbouw milieubeheer worden voldaan, waardoor een milieuvergunning noodzakelijk is. Een milieuvergunning voor het agrarische bedrijf zou geweigerd moeten worden, omdat niet aan de afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderij voldaan kan worden.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit een te grote belemmering voor het agrarische bedrijf en dus niet aanvaardbaar.

Conclusie

Er is daarom in overleg met de eigenaar gekozen om in dit bestemmingsplan het agrarisch bouwperceel niet meer als dusdanig te bestemmen. Feitelijk wordt het perceel al sinds 2002 niet meer voor een agrarisch bedrijf gebruikt. Ondanks dat de stallen nog geschikt zijn om dieren te houden, is het niet aannemelijk dat de bebouwing nog als volwaardig agrarisch bedrijf gebruikt gaat worden. Het (voormalige) agrarische bedrijf heeft hiervoor niet voldoende grond (areaal) ter beschikking. In de afgelopen jaren zijn ten slotte ook geen initiatieven getoond om op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf te beginnen. Er is bijvoorbeeld geen poging ondernomen om een melkquotum te verkrijgen. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de nieuwe bestemming van het perceel.

4.4.2. Milieusituatie dorpshuis

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is een richtlijnafstand van 30 meter opgenomen voor het dorpshuis. Als aan deze afstand voldaan kan worden, dan wordt over het algemeen ook voldaan aan het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels waar bedrijven zich aan moeten houden. Hierbij moet opgemerkt worden dat er vanuit de VNG-brochure gemeten moet worden vanuit de bestemmingsgrens en vanuit het Activiteitenbesluit vanuit de grens van de inrichting. Tussen het plangebied is een groen gebied gelegen, dat in het vigerende bestemmingsplan “Blankenham” wel is bestemd voor “Bijzondere doeleinden” (dus het dorpshuis), maar niet in eigendom is van het dorpshuis.

Deze gronden mogen dus wel gebruikt worden ten behoeve van het dorpshuis, bijvoorbeeld als terras.

Naar de geluidsbelasting van het dorpshuis op de nieuwe woningen is onderzoek gedaan (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat er voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. De maximale geluidsniveaus worden niet overschreden. Wel krijgt een deel van de gronden die nu als “Bijzondere doeleinden” (dus het dorpshuis) zijn bestemd, in dit bestemmingsplan een groenbestemming. Dit is om te voorkomen dat de gronden, ondanks dat deze niet in handen zijn van het dorpshuis, worden gebruikt voor het dorpshuis. De aanwezigheid van het dorpshuis vormt geen belemmering voor de nieuwe woningbouw.

4. 5. **Bodem**

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem moeten, vanuit een goede ruimtelijke ordening, in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten wordenesignaleerd.

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Hieruit is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het plangebied. Wel is een lichte verhoging van onder meer cadmium en zink aangetroffen.

Afgevoerde grond kan niet zonder meer op andere locaties hergebruikt worden. Er zijn dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Het plangebied is gelegen aan de Kerkbuurt, die overgaat in de Hammerdijk. De weg ligt op de voormalige Zuiderzeedijk. De ontsluitingsweg van de woningen zal een 30 km/u regiem. Verder wordt de grens van de bebouwde kom, en daarmee het begin van de 30 km/uur-zone, verlegd. Het plangebied valt daardoor niet meer in de geluidszone van de weg. Er zijn wat geluid betreft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. 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 “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 11 woningen mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, aangezien het onder de grens van 1500 met één ontsluitingsweg valt.

Er zijn in de gemeente Steenwijkerland geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde

risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig.

Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen is niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4. 9. Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

5. Planuitgangspunten

5. 1. Locatiekeuze

Door de gemeente is een geschikte locatie gezocht om nieuwe woningbouw bij Blankenham te realiseren. Hiervoor zijn vijf verschillende locaties in beeld geweest. Het betreft de volgende locaties: op het plantsoen De Brink voor het dorps huis, ten zuiden van de kern aansluitend aan de huidige bebouwing, op het sportveld ten zuidwesten van de kern, een locatie ten noordoosten van de kern aansluitend op de historische bebouwing en tenslotte het gebied aan de Kerkbuurt.

De eerste locatie, het plantsoen, is afgefallen vanwege de aanwezigheid van het dorps huis en de invloed daarvan op nieuwe woningen. Tevens betekent dit een verlies van groene ruimte in het dorp. De gemeente Steenwijkerland wil het plantsoen behouden. Bovendien is er geen ruimte voor eventuele verdere woningbouw op deze locatie. De tweede en derde opties zijn vanuit kosten oogpunt ongunstig geweest. Eventuele verplaatsing van de sportvelden kost veel geld, terwijl de omvang van de lokale sportvereniging relatief gering is. De vierde locatie is een aantrekkelijke woonlocatie. Echter, de kosten die gemaakt zouden moeten worden om het gebied te ontsluiten worden te hoog geacht. Tevens is door de waterschappen Zuiderzeeland en [REDACTED] en Wieden aangegeven dat deze locatie als ongunstig beoordeeld wordt. Tot slot is de invloed van een woongebied op de aanwezige natuurwaarden te groot. Al deze locaties zijn daarom afgefallen.

De gemeente heeft daarom voor de locatie aan de Kerkbuurt gekozen. Het gebied is makkelijk te ontsluiten en biedt voldoende potenties om eventueel nieuwe woningbouw te realiseren. Van de gekozen locatie is een prettig woon- en leefklimaat te verwachten.

5. 2. Inrichting uitbreiding

De opzet van de uitbreiding is in deze paragraaf nader toegelicht. De inrichting van het woongebied is het belangrijkste uitgangspunt bij het opstellen van de verbeelding en de juridische regeling.

5.2.1. Hoofdstructuur en ontsluiting

Met de hoofdstructuur wordt aangesloten bij de bestaande karakteristiek van de eerdere uitbreiding van Blankenham. Deze worden ook omgeven door een groene rand. Ook het sportveld aan de zuidwest kant van Blankenham is omgeven door een groene rand. De nieuwe bebouwing wordt daarom eveneens omgeven door een groensingel. Alleen langs de voormalige Zuiderzeedijk wordt geen groensingel aangelegd.

De uitbreiding wordt ontsloten op de bestaande weg, die vanaf de Kerkbuurt (de dijk) naar de Zeestraat loopt. De ontsluitingsweg waar de woningen aan gereali-seerd worden, staan haaks op de Kerkbuurt.

Figuur 3 geeft de hoofdstructuur van de uitbreiding van Blankenham weer.

moet passend zijn bij de bebouwing van het achtergelegen weidelandschap. Er is daarom bebouwing mogelijk van één bouwlaag met kap.

De hoofdvorm moet helder en eenduidig zijn. De oriëntatie van de woning en de kaprichting mag variëren. Dit sluit aan bij de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving.

De hoofdfunctie van de hoofdgebouwen is wonen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep en/of bedrijf aan huis, mits dit goed verenigbaar is met en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen. Om de beoogde kwaliteit te realiseren, is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en ook door de gemeenteraad vastgesteld.

5.2.3. Infrastructuur en bereikbaarheid

De nieuwe woningbouwlocatie wordt aangesloten op de bestaande weg, die vanaf de dijk richting de Zeestraat loopt. De ontsluiting van de woningen wordt ongeveer ter hoogte van het dorps huis op de bestaande weg gerealiseerd.

De parkeerbehoefte bij nieuwbouw wordt vastgesteld op basis van de parkeertallen gepubliceerd door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek (CROW).

Voor het plangebied is rekening worden gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. De benodigde parkeerplaatsen worden grotendeels op het eigen erf gerealiseerd. Voor alle woningen, met uitzondering van de rijtjeswoningen, geldt dat voorzien is in 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Voor de rijtjeswoningen zijn 4 parkeerplaatsen voorzien in openbaar terrein. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplek voorzien is voor de nieuwe woningen.

5. 3. (Voormalig) agrarisch bedrijf

Het (voormalige) agrarische bedrijf dat tegenover de uitbreidingswijk ligt, is meegenomen in dit bestemmingsplan. De huidige agrarische bestemming komt niet overeen met het feitelijke gebruik. Het handhaven van de agrarische bestemming zou een belemmering van de woningbouw betekenen. Daarom is er voor gekozen het perceel te bestemmen conform de huidige situatie, namelijk een woonhuis.

Gezien de grootte van het perceel, het bouwvolume en de karakteristieke uitstraling van het pand, heeft het pand een speciale woonbestemming gekregen.

Dit houdt in dat er, in vergelijking met bijvoorbeeld de woningen in de uitbreidingswijk, meer functies zijn toegestaan. Zo is onder andere een agrarisch nevenbedrijf (geen veeteelt) toegestaan, maar ook beroepen aan huis.

Een strook cultuurgrond tussen de woning aan de Kerkbuurt 2 en het voormalige agrarisch bedrijf, is ook meegenomen in dit bestemmingsplan.

6. Juridische beschrijving

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het plan is tevens opgesteld conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

Tussen het voormalige agrarische bedrijf en de woning aan de Kerkbuurt 2 is een strook agrarische grond aanwezig. Deze is als 'Agrarisch' bestemd. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

Groen

Deze bestemming is gelegd op alle gronden die bedoeld zijn voor de realisatie van openbaar groen. Het betreft hier voornamelijk de groene randen, die van belang zijn voor de structuur van de uitbreiding.

Tuin

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is gekozen om onder andere de voorerven van de woningen zoveel mogelijk bebouwingsvrij te houden, alsmede de zijerven van de eindkavels. Deze zones zijn als 'Tuin' bestemd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De interne ontsluiting en de bestaande weg over de dijk, hebben de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied". Binnen deze bestemming zijn eveneens parkeerplaatsen toegestaan. Bouwwerken ten behoeve van de beveiliging, geleiding en regeling van het verkeer, zoals verkeersborden en lantaarnpalen zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij en behoeven niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Voor bouwwerken die wel aan het bestemmingsplan moeten worden getoetst, geldt een maximale hoogte van 2 meter. Hierbij kan worden gedacht aan kunstobjecten of hekwerken.

Wonen

De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Wonen". De woonfunctie kan onder de in de gebruiksregels genoemde voorwaarden worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep.

Om de stedenbouwkundige invulling vast te leggen, zijn de woningen middels een bouwvlak globaal vastgelegd. Het bouwvlak is vastgelegd op de voorzijde van woningen en in beginsel afgestemd op de verkavelingschets, met dien verstande dat voor het geprojecteerde boerderijpand op de noordwestelijke kavel voornamelijk is gekozen voor een reguliere bouwblokdiepte (15 meter). Het boerderijpand met voorhuis dat qua volume sterk afwijkt van de meer traditionele woningbouw die in het plangebied wordt voorgestaan, kan desgewenst met toepassing van een binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt.

De woningen zelf (hoofdgebouwen) dienen in principe binnen het bouwvlak te worden gebouwd, de aan- en uitbouwen, zoals serres, bijkeukens, garages en bergingen mogen ook daarbuiten, mits de totale oppervlakte daarvan in principe niet meer dan 100 m² bedraagt, afhankelijk van de grootte van de kavel, moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogten zijn respectievelijk 3,50 m en 7,50 m. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°. Hierbij wordt aangesloten bij het bebouwingsbeeld zoals deze in Blankenham voorkomt. Het maximaal aantal wooneenheden is op de verbeelding weergegeven.

Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Kerkbuurt heeft de bestemming "Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf". De hoofdfunctie binnen deze bestemming is wonen. Daarnaast zijn, naast de functie van een aan-huis-verbonden beroep, eveneens andere ondergeschikte functies zonder meer toegestaan, zoals een agrarische nevenactiviteit (geen veeteelt), logiesverstrekking, een horecafunctie of een wijnproeverij. Middels een afwijking wordt de mogelijkheid voorts nog geboden voor kleinschalige bedrijvigheid en zorg- of educatieve functies, mits dit uiteraard ondergeschikt blijft aan het wonen. Het huidige hoofdgebouw is middels een bouwvlak vastgelegd.

Waterstaat - Waterkering

De voormalige Zuiderzeedijk heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Gebouwen zijn binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot 6,00 meter.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast is door de initiatiefnemers een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. De plannen voor de herontwikkeling zijn op deze avond toegelicht.

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in een andere opzet (zie paragraaf 1.1) verzonden naar de overleginstanties. Gelet op het feit dat het voorliggende plan uitsluitend een aan de marktontwikkeling aangepast plan gaat, is besloten niet nogmaals overleg te voeren.

Inspraak

Voor wat betreft de inspraak is eveneens besloten het plan niet als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het in het kader van de inspraak behandelde voorontwerpbestemmingsplan Blankenham – Woningbouw 2010, uitsluitend aangepast aan de marktontwikkelingen. Bij de planprocedure van dat eerdere plan is een ieder voldoende mate in de gelegenheid gesteld informatie betreffende de uitbreiding van Blankenham in te winnen en daar eventueel een reactie op te geven.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft met ingang van 21 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn zes zienswijzen ingekomen, welke hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat het blokje met rijtjeswoningen in noordelijke richting is verplaatst en nu grenst aan de achterzijde van de school.

8. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

8. 1. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied is een gemeentelijke grondexploitatieopzet opgesteld met een ontwikkelingstermijn van (naar verwachting) 6 jaar. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, bouwrijp maken en algemene planontwikkelingskosten. Eveneens is voorzien in bijdrages aan de reserves voor bovenwijkse voorzieningen, acquisitie, kunstobjecten, planschade en onderhoud, afgesloten exploitaties volgens de binnen de Gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening.

De genoemde investeringen worden grotendeels gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Het financieel resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde is echter negatief en hiermee niet kostendekkend. Dit tekort wordt deels gedekt door het Volkshuisvestingsfonds. Anderzijds komt een deel van het tekort ten laste van de reserve Grondexploitatie. Met de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan worden voorzien in een sluitende grondexploitatie. Eventuele planschade komt wordt gedekt door het planschadefonds van de gemeente Steenwijkerland. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

8. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld.

Aangezien de gronden in eigendom zijn van de gemeente Steenwijkerland en de gemeente ook zorg draagt voor de ontwikkeling van het plan, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Alle kosten die voor verhaal in aanmerking komen, zijn anderszins verzekerd als bedoeld in de Wro.