

Gemeenteraad

Zitting van 15 oktober 2019
Dienstverlening - Leefomgeving

2019_RAAD_00031 - Vaststellen bestemmingsplan Blankenham Het Strand - besluitvormen

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

Jan Mulder, Auke Tiersma

Portefeuillehouder

T. Bijl

Samenvatting

Door de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw OBS de Prins Willem Alexanderschool in de vorm van vijf wooneenheden en de herbestemming van de naastgelegen paardenbak voor vier wooneenheden (in de vorm van 2 tweeonderéénkap woningen) wordt invulling gegeven aan de toekomstvisie van Blankenham. Hierin is onder andere beschreven dat er gestreefd wordt om het dorp in alle opzichten te verbeteren om zodoende de leefbaarheid te waarborgen, zodat iedereen zo lang mogelijk kan blijven wonen. Het voormalige schoolgebouw staat al langere tijd leeg en uitbreiding van woningbouw heeft ook al enige tijd niet meer plaatsgevonden in Blankenham. Dit plan biedt de mogelijkheid om in de lijn van de toekomstvisie een stukje dorpsvernieuwing te realiseren waarbij de voormalige school wordt getransformeerd. De locatie van de huidige paardenbak wordt verplaatst. In overleg met het bestuur van De Dijkruiters zijn meerdere locaties besproken die kunnen dienen als toekomstige plek voor de paardenbak. Op dit moment is de gemeente in gesprek met de rijvereniging over een mogelijk geschikte locatie in Blokzijl. Voor deze locatie is nog wel een planologische procedure nodig. Daarnaast doen zich nog twee andere mogelijkheden voor die op dit moment planologisch onderzocht worden voor dat doel. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beschrijving

Inleiding

Het plangebied ligt aan de rand van Blankenham. Het plan voorziet in de transformatie en beperkte uitbouw van het huidige schoolgebouw naar vijf appartementen. Daarnaast verdwijnt de aanwezige paardenbak, deze maakt plaats voor vier woningen inclusief een toegangsweg naar deze woningen. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. Het bestemmingsplan Blankenham Het Strand vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:13 Wro vast te stellen.

Argumenten

Met de herontwikkeling van de voormalige school in 5 wooneenheden en de herbestemming van de paardenbak in 4 woningen (2 tweeonderéénkappers) wordt een invulling gegeven aan het perceel, waardoor de leefbaarheid van Blankenham versterkt wordt. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte zoals deze is verwoord in de Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021.

Kanttekeningen en risico's

Om het plan te realiseren is voor de paardenpak een alternatieve locatie gezocht in overleg met de rijvereniging. Zie voor nadere informatie de paragraaf 'participatie en communicatie'. Voor wat betreft de gebiedsbescherming ligt het plangebied op een ruime afstand van het natuurgebied. De emissiebron die invloed kan hebben op het natuurgebied (verkeersbewegingen) is in de nieuwe situatie (verkeer tbv woningen) niet significant groter maar naar verwachting zelfs kleiner dan in de oude situatie (bezoekers school en paardenbak). Daarnaast is de uitstoot van bouwverkeer gezien de geringe omvang van het project beperkt en zeer kortstondig. Redelijkerwijs kan er daarom vanuit worden gegaan dat onderliggend plan, gezien de omvang van het project en de vermindering van de verkeersbewegingen t.o.v. de oude situatie, geen negatieve invloed op gebiedsbescherming heeft. Gelet op de zogenoemde 'PAS uitspraak' heeft in aanvulling hierop door Bugel Hajema een stikstofberekening plaatsgevonden waarin genoemde conclusie wordt bevestigd. Uit de berekeningen blijkt namelijk 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. Gelet hierop kan dit bestemmingsplan de natuurtoets doorstaan en kan het plan door uw gemeenteraad worden vastgesteld.

Duurzaamheid en social return

Er wordt rekening gehouden met het bouwbesluit bij zowel de nieuwe woningen en de te transformeren school. Voor het schoolgebouw vindt een duurzaamheidsverbetering plaats. Zo worden vloeren en wanden geïsoleerd en wordt het pand voorzien van vloerverwarming.

Financiële toelichting

De woningbouwlocatie was eigendom van de gemeente. Inmiddels is met een koopovereenkomst het eigendom overgedragen aan de ontwikkelaar Bouw 2000 BV te Almere. 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 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 woningbouw op deze locatie een financieel-economisch verantwoorde ontwikkeling is.

Participatie en communicatie

In de aanloopfase heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Hiervan is een inspraakverslag opgesteld dat als bijlage is toegevoegd. Verder is er regelmatig overleg tussen de gemeente en het bestuur van de rijvereniging De Dijkruiters en zijn meerdere locaties besproken die kunnen dienen als toekomstige plek voor de te verplaatsen paardenbak. Op dit moment is de gemeente in gesprek met de rijvereniging over een mogelijk geschikte locatie in Blokzijl. Voor deze locatie is nog wel een planologische procedure nodig. Daarnaast doen zich nog twee andere mogelijkheden voor die op dit moment planologisch onderzocht worden voor dat doel. Totdat de bouwwerkzaamheden van de tweekappers plaatsvinden kan de rijvereniging gebruik blijven maken van de huidige locatie in Blankenham.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan Het Strand Blankenham door de gemeenteraad wordt dit besluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt. Na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze ter inzage. Tijdens deze termijn is tegen het vaststellingsbesluit voor belanghebbenden beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat als je geen zienswijze hebt ingediend dan zal het beroep zeer waarschijnlijk niet ontvankelijk worden verklaard, tenzij iemand redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen. Tijdens de ontwerpfasen van dit plan zijn er overigens geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Blankenham Het Strand vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:13 Wro vast te stellen.