

BESTEMMINGSPLAN MFC GASSELTERNIJVEEN

**BESTEMMINGSPLAN MFC
GASSELTERNIJVEEN**

CODE 110112 / 03-04-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
2. BELEID	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	7
3. 1. Ecologie	7
3. 2. Archeologie	9
3. 3. Water	10
3. 4. Milieuzonering	10
3. 5. Bodem	11
3. 6. Geluid	12
3. 7. Luchtkwaliteit	13
3. 8. Externe veiligheid	14
4. PLANBESCHRIJVING	16
4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten	16
5. JURIDISCHE PLANOPZET	18
5. 1. Algemeen	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
6. 3. Grondexploitatie	21
6. 4. Raadsvaststelling	22

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Quickscan natuurtoets MFC Gasselternijveen
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Wateradvies Hunze en Aa's
<u>Bijlage 4</u>	Verkennd bodemonderzoek MFC Gasselternijveen
<u>Bijlage 5</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Reactienota Inspraak en Overleg

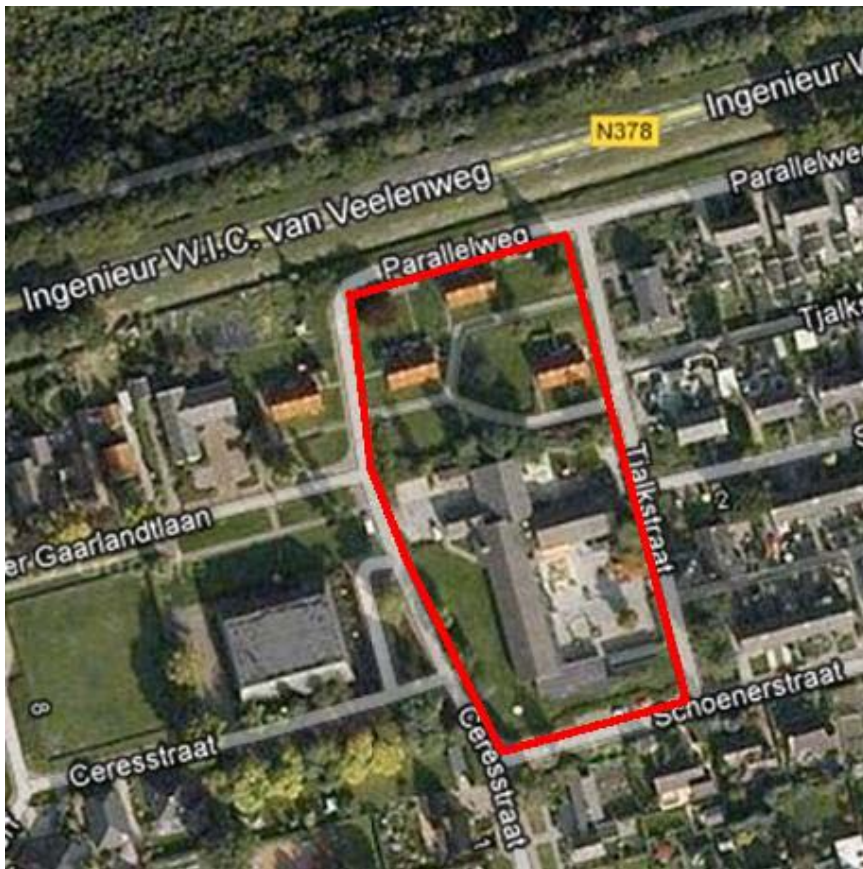
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Aa en Hunze is voornemens de ontwikkeling van een Multifunctioneel centrum (MFC) in Gasselternijveen planologisch mogelijk te maken. Hiertoe zal het huidige complex met de Christelijke Daltonschool 't Kompas en het dorps huis 't Roem worden verbouwd en uitgebreid in noordelijke richting. Voor de realisatie van een MFC is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp. Omdat de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming is met de wijzigingsbepaling, moet voor deze locatie een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw toe te staan.

1. 2. Huidige situatie

De locatie wordt omsloten door een viertal wegen. Aan de westzijde de Ceresstraat, aan de noordzijde de Parallelweg en de N378, aan de oostzijde de Tjalkstraat en aan de zuidzijde de Schoenerstraat. Het huidige complex ligt midden in de woonwijk. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp (vastgesteld 16 maart 2011).



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp

In dit plan heeft het huidige complex de bestemming 'Maatschappelijk - 2'. De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van educatieve en informatieve doeleinden, museale doeleinden, openbaar dienstverlenende instellingen, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden, met daaraan ondergeschikt nutvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en water met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De ten noorden van het huidige complex gelegen bejaardenwoningen hebben een bestemming 'Wonen - 1'. Rondom deze bejaardenwoningen liggen groenvoorzieningen en paden met respectievelijk de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'. Binnen de groenbestemming staan nog een tweetal bomen met een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand'. Ook ligt over het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Over het gehele plangebied ligt een aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8'.

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen - 1' worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - 2' en binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 2' nieuwe bouwvlakken worden toegevoegd.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming is met de wijzigingsbepaling, dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw toe te staan.

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling is rijks- en provinciaal beleid hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling.

Ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de gemeente Aa en Hunze staan vier onderwerpen centraal:

- het woonprogramma van de gemeente Aa en Hunze in relatie tot woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en woonmilieus;
- het voorzieningenniveau (spreiding en bereikbaarheid primaire zorg en basisvoorzieningen);
- leefbaarheid c.q. sociale infrastructuur;
- herstructurering diverse dorpscentra, bijvoorbeeld de revitalisering van het centrum in Gasselternijveen.

Economisch beleid

De gemeente Aa en Hunze is een bruisend groen hart tussen Assen, Veendam en Stadskanaal. Belangrijke economische sectoren in de gemeente zijn: recreatie en toerisme, landbouw, handel, bouwnijverheid en zakelijke dienstverlening. Daarbij neemt de zorg ook een steeds belangrijker plaats in als het gaat om werkgelegenheid. Onder andere de volgende speerpunten gelden voor de aankomende jaren:

- leefbaarheid; de kwaliteit van de leefomgeving en dan met name de revitalisering van (drie) dorpscentra van de hoofdkernen;
- zorg en welzijn; actief inspringen op combinaties tussen zorg en wonen.

In de Economische koersnota (Een koers voor een krachtige economie) d.d. 2009 is aangegeven dat de revitalisatie van de dorpskern van Gasselternijveen wenselijk is. Het bestemmingsplan biedt aandacht voor het behoud van waardevolle elementen. Daarnaast is er aandacht voor de relatie tussen het dorp en het landschap en wordt er ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

Milieu-/duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft ernaar om het beleid voor duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw te verankeren in het bestemmingsplan en hier concreet uitvoering aan te geven op basis van de richtlijnen in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw.

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005. Binnen de gemeente worden verschillende welstandsgebieden onderscheiden.

In de beschrijving van elk gebied wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm (ondersteund met enkele foto's), de functies en de voorkomende architectuur. In de paragraaf Waardering, beleid en ontwikkeling wordt de waardebeoordeling onderbouwd, het beleid bepaald en wordt er aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan.

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien; in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, de afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen. Dit betekent dat ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet door welstandscriteria kunnen worden tegengehouden.

In de *Nota Welstandsbeleid* zijn voor de dorpen in de gemeente Aa en Hunze algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Het ruimtelijk kader waarin per dorp het karakteristieke ruimtelijk beeld van gebouwen in hun omgeving is vastgelegd, ontbreekt echter. Ter ondervanging van dit ontbrekende ruimtelijk kader is het beleidsdocument *Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Gasselternijveen* opgesteld. Deze beschrijving vormt een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen. De *Nota Welstandsbeleid*, waarin de welstandgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau zijn opgenomen, geeft meer specifieke informatie.

Cultuurhistorie

In de beleidsbrief Momo (2009) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijk ontwikkeling benadrukt. In aansluiting op het nationaal beleid heeft de gemeente Aa en Hunze zich tot doel gesteld nadrukkelijk rekening te houden met cultuurhistorische waarden in ruimtelijke plannen. Voor de archeologische waarden is de archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Ook in dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de te verwachten archeologische waarden in het plangebied worden beschermd. Om het belang van cultuurhistorie te onderstrepen en handvatten te geven voor de implementatie daarvan, is de beleidsnotitie '*Karakteristieke gebouwen*', alsmede de Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Wat betreft de monumentenzorg geeft de gemeente aan dat monumentenzorg wordt gezien als een waardevol middel ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met een gunstig effect op wonen en economische activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme.

Welzijnsbeleid

In de *Notitie Brede samenwerking in Aa en Hunze (oktober 2007)* is het beleid ten aanzien van Brede Samenwerking weergegeven. De Brede Samenwerking is een aanpak gericht op de verbetering van de ontwikkelingskansen van kinderen en het vergroten van de sociale cohesie.

Door het stimuleren van Brede Samenwerking kan de daginvulling van kinderen en het combineren van zorg, werk en vrije tijd voor ouders beter vorm krijgen. De Brede Samenwerking kan daarmee bijdragen aan versterking van de sociale cohesie in een dorp. Voor de ontwikkeling van de Brede Samenwerking is ruimtelijk van belang dat de functionaliteit en effectiviteit van gebouwen wordt verbeterd. Er kan meer ruimte en gebruiksmogelijkheden worden gerealiseerd door afstemming en multifunctioneel gebruik. Medegebruik van bestaande accommodaties gaat boven nieuwbouw.

In Gasselternijveen is onderzocht welke mogelijkheden de aanwezige accommodaties binnen Brede Samenwerking kunnen bieden om daarna met de inhoudelijke samenwerking een begin te maken. Door het stimuleren van een brede samenwerking kan er een uitdagende ontwikkelingsomgeving worden geboden aan kinderen, in de vorm van dagarrangementen. Op deze manier wordt een op elkaar afgestemd aanbod van activiteiten georganiseerd door verschillende organisaties. Daarnaast versterkt de Brede Samenwerking de voorzieningen en verenigingen, waardoor de inwoners erbij worden betrokken. Dit draagt bij aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid van het dorp.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft 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.

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 verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Op 4 januari 2012 heeft Ecogroen advies een Quicksan natuurtoets MFC Gasselternijveen opgesteld. Dit onderzoek is als **bijlage 1** bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 8 december 2011 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming. In het rapport worden met betrekking tot gebiedsbescherming en soortenbescherming de onderstaande conclusies en maatregelen verwoord.

Gebiedsbescherming

Op basis van de ligging en de aard van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden en EHS.

Soortenbescherming

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten.

- De zes woningen zijn mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats van vleermuizen. Schade aan vlieg- en/of jachtroutes van vleermuizen is niet te verwachten. Het onderzoeksgebied fungeert vermoedelijk als foerageergebied voor enkele vleermuissoorten maar zal deze functie ook na de herinrichting behouden.
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.
- Van de vogelsoorten waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn, is alleen Huismus te verwachten onder de daken van de zes woningen. Daarnaast zijn diverse algemene broedvogels van bebouwing en tuinen aanwezig en te verwachten.
- Wegens het ontbreken van permanent oppervlaktewater is de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde. Wel kunnen algemene en laag beschermde amfibieën als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander overwinteren in de strooisellaag onder beplanting. Zwaarder beschermde amfibieën worden op basis van terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet in het plangebied verwacht.
- Reptielen, beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet in het plangebied verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen

- Aangezien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet kunnen worden uitgesloten in de zes te slopen woningen dient gericht vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd in de daarvoor geschikte periode. Het te slopen dorps huis, waar potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen ontbreken, kan vanuit het oogpunt van vleermuizen te allen tijde worden gesloopt.
- Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van Huismus in de zes woningen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode 10 maart - 20 juni.
- Vooruitlopend op de aanvullende onderzoeken stelt de opdrachtgever voor om in het MFC voorzieningen aan te brengen ten behoeve van huisvesting van vleermuizen en Huismus.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart of na half juli (een soort als Houtduif kan echter broeden tot half november). Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan.

Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Vooruitlopend op de resultaten van ecologisch onderzoek is duidelijk dat de kans op negatieve effecten op het voorkomen van huismus en vleermuis soorten niet uit te sluiten is. Voor beide geldt de strikte bescherming. Realisatie van de geplande uitbreiding is slechts mogelijk voor zover compenserende en mitigerende maatregelen voldoende worden geacht. Gedacht kan worden aan het realiseren van vervangende woonruimte zoals mussenpannen en vleermuis kasten. Eventuele voorwaarden verbonden aan ontheffing als bedoelt art 75 Ffw worden door de gemeente Aa en Hunze zonder uitzondering gerealiseerd.

3. 2. Archeologie

In de beleidsbrief Momo (2009) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening benadrukt. Deze is gevolgd door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 januari 2012, waarmee de gemeente wordt verplicht een beschrijving te maken van de wijze waarop in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De cultuurhistorische waarden zijn te verdelen over de categorieën bebouwde omgeving, historische geografie en archeologie. Met betrekking tot gebouwde omgeving en historische geografie zijn in het plangebied geen waarden aanwezig. Om ten aanzien van de archeologie daar een uitspraak over te doen is een archeologisch onderzoek nodig, daar het gebied een middelhoge kans op de aanwezigheid van archeologische waarden heeft.

Hiertoe is door Arcadis een bureau- en inventariserend veldonderzoek gedaan, waarvan de resultaten zijn beschreven in de bij het bestemmingsplan als **bijlage 2** bijgevoegde rapportage. Conclusie van dit rapport is dat het bodemprofiel verstoord is en er geen archeologische indicatoren zijn waargenomen. De resultaten van het veldwerk bevestigen daarmee het verwachtingsmodel van de bureaustudie. De kans op het aantreffen van archeologische waarden is matig en de kans dat eventueel aanwezige waarden intact aanwezig zijn is zeer gering. Arcadis beveelt aan het plangebied vrij te geven van vervolgonderzoek. Het college heeft deze aanbeveling omgezet in een besluit om geen nader onderzoek te doen. Wanneer bij de uitvoering onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag, de gemeente Aa en Hunze en de provinciaal archeoloog. Deze meldingsplicht is conform art. 53 Monumentenwet 1988:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de gemeente Aa en Hunze en de provinciaal archeoloog.

3. 3. Water

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw 'Anders omgaan met Water' (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden.

Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Conform de 'spelregels' van de watertoets is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder Waterschap Hunze en Aa's. Het advies van het waterschap is als **bijlage 3** opgenomen.

Naar aanleiding van het wateradvies is overleg gevoerd met het waterschap om een gebiedsoplossing te zoeken voor de compensatie van de versnelde hemelwaterafvoer ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 150 m². De bouwplannen van het MFC Gasselternijveen brengt een toename van het verhard oppervlak met zich mee van circa 250 m², hiervoor is een bergingscapaciteit van circa 20 m³ benodigd. In overleg met het waterschap is deze bergingscapaciteit gevonden ten noorden van het bedrijventerrein Gasselternijveen. Deze kan ter plaatse gecombineerd worden met een reeds geplande waterberging.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 t/m 2014. In onze afwegingen houden we rekening met de wettelijke voorkeursvolgorde voor het omgaan met afval- en hemelwater om het milieu te beschermen:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden;
- hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt of teruggebracht in de bodem of in het oppervlaktewater (zonodig na retentie of zuivering bij de bron).

Bij nieuwbouw/herbouw heeft het infiltreren van hemelwater in de bodem de voorkeur. Wanneer dit niet mogelijk is, kan het (gescheiden) naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Uitgangspunt is dat wateroverlast wordt voorkomen.

3. 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 ruimtelijk-

ke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals scholen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Basisscholen en buurt- en clubhuizen hebben een milieucategorie 2. Dat betekent dat ze in een rustige woonwijk minimaal een afstand van 30 meter tot bestaande woningen aan dienen te houden, waarbij het geluid bepalend is voor de aan te houden afstand. Het bestaande schoolplein van de Christelijke Daltonschool 't Kompas ligt op minder dan 30 meter van bestaande woningen. Uitgangspunt is hier de bestaande situatie. De VNG-brochure geeft indicatieve afstanden.

Het MFC is gepland in een gebied dat gezien zijn milieuhygiënische kwaliteiten (de ligging binnen de geluidszone van de N378) als een drukke wijk kan worden gekarakteriseerd.

Aangezien geluid bepalend is voor de aan te houden afstand van schoolpleinen tot woningen en het schoolplein al in een hoger geluidsniveau vanwege de N378 ligt, mag na correctie vanwege het hogere geluidsniveau voor een drukke wijk een afstand van 10 meter worden aangehouden. Het schoolplein ligt dus op voldoende afstand van de woningen.

In het plan wordt overlast zoveel mogelijk beperkt, onder andere door de activiteiten die het meeste (geluid)hinder veroorzaken, zoals verkeer en activiteiten op het schoolplein zo veel mogelijk te spreiden. Daartoe worden de pleinen om de school heen gesitueerd en worden er meerdere toegangen gecreëerd, waardoor het verkeer over gebied wordt verspreid.

3. 5. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Op 6 december 2011 heeft Arcadis een verkennend bodemonderzoek MFC Gasselternijveen opgesteld. Dit onderzoek is als **bijlage 4** bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek concludeert Arcadis dat:

- de grond ter plaatse van de gedempte vijverpartij is matig verontreinigd met lood en zink. Daarnaast is de grond licht verontreinigd met kwik, nikkel en PCB. Geadviseerd wordt om bij graafwerkzaamheden ter plaatse de grond separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker;
- de bovengrond ter plaatse van het overige terrein is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en/of PCB;
- de ondergrond is niet verontreinigd;

- het grondwater is licht verontreinigd barium en/of xylenen. De aangetroffen waarden geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek;
- de hypothese 'onverdacht' wordt verworpen;
- de hypothese 'verdacht' ter plaatse van de gedempte waterpartij blijft gehandhaafd;
- op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Op basis van de onderzoeksresultaten met betrekking tot de gedempte vijver is aangetoond dat het niet gaat om een ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegde gezag, de provincie Drenthe, heeft uitgesproken dat er geen saneringsnoodzaak is in het kader van de Wet bodembescherming. Gelet op het feit dat het opgenomen bouwvlak voor het MFC direct grenst aan de gedempte vijver, dient voor het bouwen van het MFC het gebied van de gedempte vijver hiervoor geschikt te worden gemaakt. De vijver mag niet worden ontgraven en/of vergraven. Een bodemsanering van de gedempte vijver is noodzakelijk. Grond afkomstig uit het onderzochte gebied mag op de locatie worden verwerkt, uitgezonderd boven de interventiewaarde verontreinigde grond en grond/materiaal van de gedempte vijver. Bij (her)gebruik van bouwstoffen zoals granulaten zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

3. 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. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai.

Industrielawaai

Door middel van een vastgestelde geluidszone is een bescherming gerealiseerd tegen geluidhinder van de bedrijvigheid op het bestaande bedrijventerrein van AVEBE (aardappelzetmeelfabriek). De zone geeft de begrenzing aan waarbuiten de geluidsbelasting van het industrielawaai vanwege het industrieterrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). De zone ligt buiten het plangebied.

Wegverkeerslawaai

Voor de woongebieden en de doorgaande wegen in het dorp geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op de 50 km-wegen in het dorp is sprake van een geluidcontour. Het bestemmingsplan maakt geluidsgevoelige ruimten mogelijk langs deze wegen. Er zal dan ook sprake zijn van een toename van het aantal geluidgehinderden.

In het kader van de *Wet geluidhinder* is de N378 (Ir. W.I.C. van Veelenweg) van belang. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor wegen van twee stroken 250 meter aan weerszijden van de weg. Om de lig-

ging van de geluidscontouren langs de N378 vast te stellen is deze berekend. De contouren zijn op onderstaande verbeelding weergegeven. Het plangebied ligt binnen deze zone. Te zien is dat een groot deel van het MFC een hogere gevelbelasting kent dan 48 dB. Nergens is de gevelbelasting echter hoger dan 63 dB. Daarom dient er akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 3. Zicht vanaf de N378 op het plangebied

Dit onderzoek is uitgevoerd, rapportage 20120512, d.d. 9 maart 2012 (zie **bijlage 5**). In de rapportage is zijn bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen doorgerekend. Beide worden, om financiële en stedenbouwkundige overwegingen (de aanleg van een geluidswal langs de N378 past niet in het beeld langs het dorp Gasselternijveen (zie figuur 3), voor de realisatie van alleen het MFC Gasselternijveen niet doelmatig geacht. Ook is het verplaatsen van de leslokalen door de inrichting en het gebruik van het gebouw niet mogelijk. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zullen daarom hogere waarden vastgesteld kunnen worden.

3. 7. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, onderdeel van de Wet milieubeheer, is sinds november 2007 het toetsingskader met betrekking tot 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 gebiedgerichte 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 luchtkwaliteit 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.

Uit het *Provinciaal Programma Luchtkwaliteit* van 2007 blijkt dat de lucht in Drenthe schoon is in vergelijking met andere gebieden in Nederland. De provincie Drenthe heeft de huidige situatie van de luchtkwaliteit in Drenthe laten onderzoeken, waarbij onder andere gebruik gemaakt is van de gemeentelijke rapportages over luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de provincie Drenthe bestaan. Nader onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

3. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan.

¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

²⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het PR en een oriënterende waarde voor het GR.

Binnen of nabij het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen of hogedruk gasleidingen. In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of het water.

Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten

Aan de Ceresstraat in Gasselternijveen is op dit moment de Christelijke Daltonschool 't Kompas en het dorpshuis 't Roem gevestigd (met onder andere de jeugdsoos en peuterspeelzaal). De locatie wordt omsloten door een viertal wegen. Aan de westzijde de Ceresstraat, aan de noordzijde de Parallelweg en de N378, aan de oostzijde de Tjalkstraat en aan de zuidzijde de Schoenerstraat. Het complex ligt midden in de woonwijk. Ten westen hiervan ligt de sportzaal de Strohalm. Ten noorden van het huidige complex ligt een zestal bejaardenwoningen die voor de beoogde nieuwbouw zullen worden gesloopt.

Voor een groot deel blijft de bestaande bebouwing in tact. Midden in het gebouw wordt het hoogste gedeelte gerealiseerd met een hoogte van 8,5 meter. De aansluitende nieuwbouw in noordelijke richting is maximaal 5,5 meter hoog. Met deze gelaagde opbouw sluit de bouwhoogte van het gehele complex goed aan op de bestaande bouwhoogte van de omliggende woningen (overwegend 2 lagen met kap) en de sportzaal. Voor een klein deel wordt de bestaande zuidelijke vleugel in oostelijke richting uitgebreid.

De ten noorden van het bestaande gebouw gelegen woningen zullen worden gesloopt. Op de vrijkomende ruimte zal het complex worden vergroot, waarbij de volgende gebruikers zich in het deels vernieuwde complex zullen vestigen:

- basisschool 't Kompas
- basisschool J. Emmens
- Stichting Welzijn Aa en Hunze (peuterspeelzaal en jeugdsoos)
- openbare bibliotheek 't Roem
- historische vereniging Gasselternijveen
- gemeente Aa en Hunze (Centrum Jeugd en Gezin, Wegwiezer en Virtueel loket)
- Dekelhem/Icare (dagbesteding voor hoofdzakelijk ouderen)
- SKID kinderopvang (onder voorbehoud)

Al deze functies passen in de bestaande bestemming 'Maatschappelijk - 2'.

De CROW gaat voor een cultureel centrum/wijkgebouw uit van minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) en voor basisonderwijs minimaal 0,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In de nieuwe situatie is de totale oppervlakte van de bebouwing van het cultureel centrum/wijkgebouw circa 1200 m². De totale bebouwing voor het basisonderwijs is daarbij circa 700 m². Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen betreft dan ook in totaal 28 parkeerplaatsen.

Exclusief de bestaande parkeervoorzieningen voor het dorpshuis op het 'binnenterrein' bedraagt het bestaande aantal parkeervoorzieningen 25 parkeerplaatsen (7 insteekparkeerplaatsen aan de Ceresstraat, 4 langspaarkeerplaatsen aan de Schoenerstraat, 6 langspaarkeerplaatsen aan de

Tjalkstraat, 3 insteekparkeerplaatsen aan de Tjalkstraat en 6 insteekparkeerplaatsen aan de Parallelweg, behorende bij de nog te slopen woningen). Bij het vervallen van de bestaande parkeervoorzieningen voor het dorpshuis op het 'binnenterrein' zullen er dus nog minimaal 3 extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. De bestaande parkeercapaciteit bij sportaccommodatie De Strohalm is zodanig dat deze zeer goed een functie kan vervullen in het opvangen van de parkeerbehoefte voor het multifunctioneel centrum. De CROW gaat voor een sporthal uit van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Hierbij moet opgemerkt worden dat de Strohalm niet een volwaardige sporthal is. De parkeernorm mag daardoor worden bijgesteld naar 2,0/100m² bvo. De Strohalm heeft een oppervlakte van 1000 m² bvo, dit betekent een benodigde parkeercapaciteit van 20 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van De Strohalm + MFC (20+28=48) past goed binnen de gezamenlijke (bestaande) parkeercapaciteit van 56 parkeerplaatsen (31 bij De Strohalm + 25 bij het MFC = 56). Een nadere kanttekening is dat door de aard en tijdstip van de activiteiten in beide accommodaties de parkeercapaciteit tussen De Stohalm en het MFC goed uitwisselbaar is.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 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 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 wat in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

- Maatschappelijk - 2 -

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van educatieve en informatieve doeleinden, museale doeleinden, openbaar dienstverlenende instellingen, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden, met daaraan ondergeschikt nutvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden en water met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, evenals bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- Waarde - Archeologie 2 -

Voor gebieden die op grond van de IKAW-kaart een archeologische verwachtingswaarde bezitten geldt 'Waarde Archeologie - 2'.

Ten aanzien van deze dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en bouwwerken een oppervlakte beslaan die groter is dan 500 m². In het omgevingsvergunningenstelsel is hetzelfde geregeld.

- Waarde - Beschermwaardig houtopstand -

De boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Gasselternijveen wordt beschermd door middel van het bestemmingsplan. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand' opgenomen. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingsvergunningenstelsel aan de bestemming toegevoegd. Voor grondbewerkingen dient vooraf een vergunning van burgemeester en wethouders te zijn verkregen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vindt ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een ieder, met de mogelijkheid om inspraakreacties te geven. Tevens is een bewonersbijeenkomst/inspraakavond gehouden.

Het voorontwerp bestemmingsplan MFC Gasselternijveen heeft met ingang van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor inspraak op grond van de Inspraakverordening Aa en Hunze. Binnen de inspraaktermijn zijn 4 Inspraakreacties ontvangen. In **bijlage 6** zijn deze samengevat en voorzien van een reactie. De inspraakreacties geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Er is op 20 februari 2012 een bewonersbijeenkomst/inspraakavond gehouden in 't Roem te Gasselternijveen. Van deze bijeenkomst is verslag gemaakt (zie **bijlage 6**). Tijdens de avond zijn de gestelde vragen voor zover mogelijk direct beantwoord. De volledige beantwoording van de vragen is terug te lezen in het verslag. Het verslag is toegestuurd aan een ieder die hier om verzocht heeft. De bewonersavond/inspraakavond geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) digitaal toegezonden aan een aantal instanties, te weten: Provincie Drenthe, Waterleidingsmaatschappij Drenthe, Natuur- en Milieufederatie Drenthe, Waterschap Hunze en Aa's, Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie en Rijkswaterstaat Noord-Nederland. In **bijlage 6** zijn deze samengevat en voorzien van een reactie. Van Waterleidingsmaatschappij Drenthe, Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie en Rijkswaterstaat Noord-Nederland zijn geen vooroverlegreactie ontvangen. De overlegreacties van de provincie Drenthe en de Natuur- en Milieufederatie Drenthe gaven geen aanleiding tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De overlegreactie van het Waterschap Hunze en Aa's gaf aanleiding paragraaf 3.3. van de toelichting aan te vullen naar aanleiding van de informatie uit het wateradvies en de nadere afspraken die hieromtrent met het waterschap zijn gemaakt. Dit betreft de noodzakelijke aanvullende waterbergingscapaciteit ten gevolge van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van het MFC Gasselternijveen. Deze aanvullende waterbergingscapaciteit is in overleg met het waterschap gevonden ten noorden van het bedrijventerrein Gasselternijveen.

De gemeente Aa en Hunze heeft de bedoeling om medio 2012 te starten met de bouw van het MFC. Aan de gemeenteraad is dan ook op 15 februari 2012 voorgesteld de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren.

In artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Hiermee kan een planologische procedure (in dit geval een bestemmingsplanprocedure) worden gecoördineerd met procedures voor andere te nemen besluiten, zoals in dit geval een omgevingsvergunning voor onder andere de activiteit bouwen. De coördinatie betreft de voorbereiding en bekendmaking van deze besluiten waardoor er nog maar sprake is van één procedure. De totale proceduredtijd zal worden verkort doordat het bestemmingsplan en de vergunningverlening parallel lopen. Normaal gesproken start de omgevingsvergunningprocedure pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De gemeente wil de ontwikkeling van het multifunctionele centrum voortvarend aanpakken en de proceduredtijd zo kort mogelijk houden. Om deze reden is de raad voorgesteld te besluiten de genoemde coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Dit besluit heeft alleen betrekking op de coördinatie en de procedure. Inhoudelijk zal het bestemmingsplan in een later stadium aan de raad worden voorgelegd.

Een voordeel van het toepassen van de coördinatieregeling is dat de samenhang tussen de te nemen besluiten duidelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan en de een omgevingsvergunning voor onder andere de activiteit bouwen worden gelijktijdig en gezamenlijk ter inzage gelegd, zienswijzen kunnen gelijktijdig tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend. Er is sprake van één procedure.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij een gemeentelijk plan is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd als de gemeente de middelen voor het plan heeft gereserveerd, als er subsidies ontvangen worden en/of als er opbrengsten tegenover staan (bijvoorbeeld in de vorm van huur).

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 25 januari 2012 een besluit genomen over het beschikbaar stellen van het krediet ten behoeve van de realisatie van een multifunctioneel centrum in Gasselternijveen.

6. 3. 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.

Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreidingsmogelijkheid die valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden.

De gemeente blijft eigenaar van het MFC en verhuurt dit aan diverse partijen. Er is dan ook geen sprake van kostenverhaal naar particuliere eigenaren. De gemeente verhuurt de ruimtes voor marktconforme huurprijzen.

6. 4. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan MFC Gasselternijveen heeft van - pm - tot - pm - ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.
- pm -

Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan MFC Gasselternijveen op - pm - gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld.

===