

Bestemmingsplan MFA Borger



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan MFA Borger

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

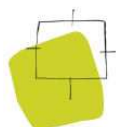
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Advies Natuurwaarden
- Vleermuizenonderzoek
- Geohydrologisch onderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Bodemonderzoek

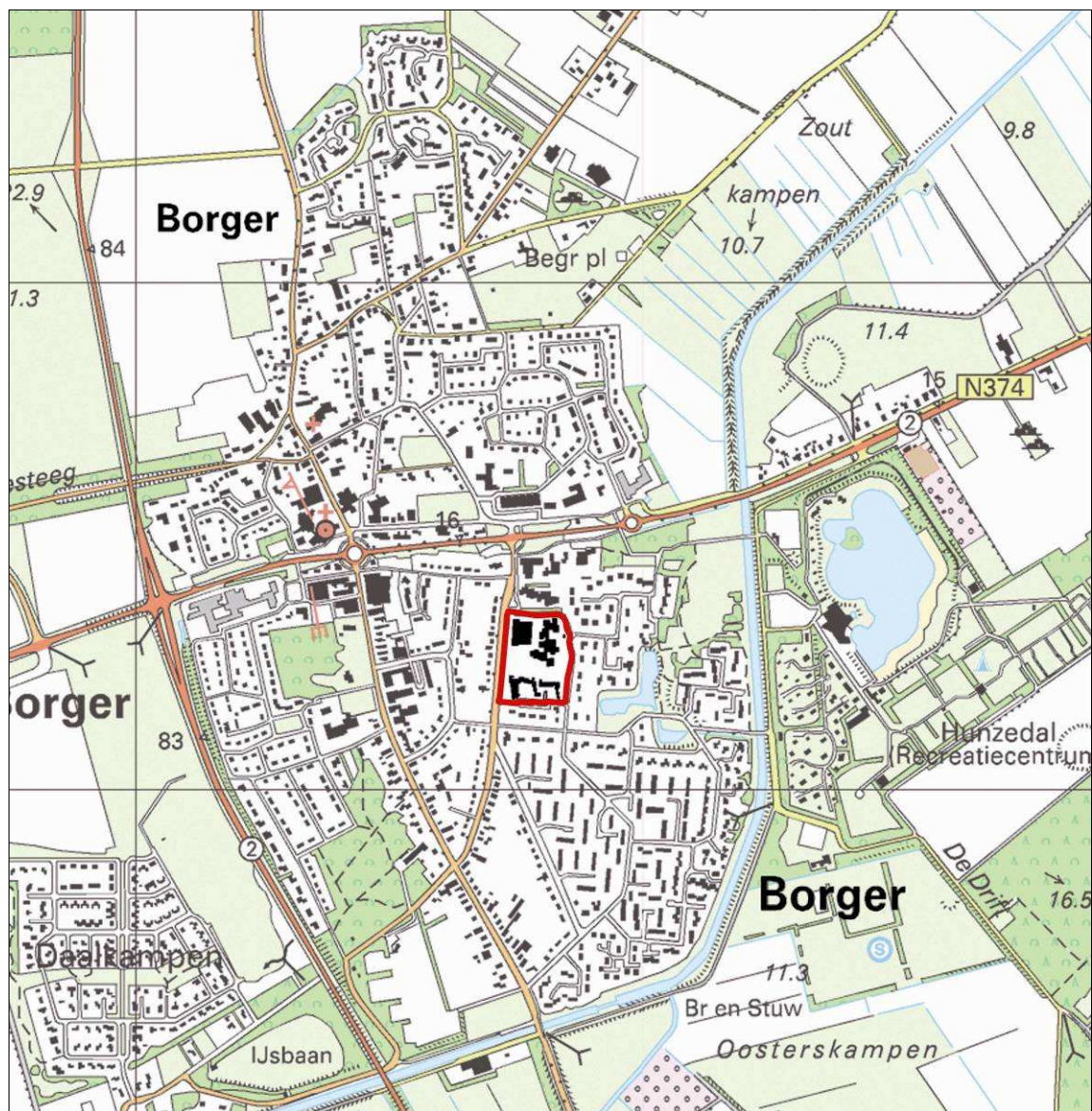
15 september 2011

Projectnummer 030.45.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Bestaande situatie	11
3	Beleidskader	15
4	Planopzet	19
4.1	Directe aanleiding voor het plan	19
4.2	Functioneel programma	19
4.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	21
4.4	Bebouwingsopzet	22
4.5	Schoolplein	24
4.6	Ontsluiting	24
4.7	Parkeren	25
4.8	Groen	26
5	Potentiële belemmeringen	27
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	27
5.2	Archeologie	28
5.3	Watertoets	29
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Geur	32
5.6	Milieuzonering	32
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Geluidhinder	33
5.9	Flora en fauna	35
6	Juridische vormgeving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Bestemmingen	39
7	Economische uitvoerbaarheid	41
8	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	43
8.1	Inspraak	43
8.2	Overleg	43

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) in Borger mogelijk. Als locatie is gekozen voor het gebied tussen de Molenstraat, Schultestraat en Akkermaalshout. In dit gebied zijn sporthal De Koel, openbare basisschool Burgemeester Grolleman/Montessorischool en een complex van 48 kleine woningen gevestigd. De beide laatste elementen zullen worden geamoveerd en worden vervangen door het gebouw en buitenruimte van de MFA. Tevens zal in het gebied een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd die mede een functie vervullen voor de sporthal. Deze kampt in de huidige situatie met een duidelijk tekort aan parkeergelegenheid. In de MFA zullen de beide basisscholen van Borger en diverse andere maatschappelijke functies worden gehuisvest.

UITGANGSPUNT VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Hoewel er geen eenduidige definitie bestaat, kan een MFA worden omschreven als een integrale huisvestingsoplossing, waarbij participanten bepaalde ruimten en faciliteiten gezamenlijk delen. Door de clustering van bestaande voorzieningen op één locatie ontstaat de mogelijkheid om een hogere bezettingsgraad van de ruimten te realiseren. Met de bundeling van voorzieningen zijn fluctuaties in ruimtebehoefte ook beter op te vangen. Deze fluctuaties kunnen zowel door de week optreden als in de toekomst door een verandering of verschuiving van ruimtevraag bij de verschillende participanten. Met een MFA kan worden ingespeeld op deze fluctuaties door het flexibel inzetten van (centraal gelegen) ruimten. Naast ruimtelijke synergie biedt een MFA tevens de mogelijkheid om additionele ruimten te realiseren die bij een enkelvoudige voorziening financieel niet haalbaar zijn.

MFA

Daarbij biedt de MFA kansen op het ontwikkelen van een brede school, waarin de partijen nauw met elkaar samenwerken.

Basis voor het bestemmingsplan vormen het 'Programma van eisen voor de ontwikkeling van een MFA in Borger' (ABC-Management Groep, 16 april 2009) en het bouwkundige ontwerp van architectenbureau De Zwarte Hond. Woningcorporatie Lefier is de ontwikkelaar en tevens de toekomstige eigenaar van de MFA.

PROGRAMMA VAN EISEN EN
ARCHITECTONISCH ONT-
WERP

Het plangebied maakt thans deel uit van het vigerende bestemmingsplan Borger Dorp (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe op 27 november 2001). In dit plan heeft het hele gebied de bestemming Woongebied, waarin behalve woningen ook maatschappelijke doeleinden zoals scholen en sporthal zijn begrepen. De gewenste ontwikkeling past echter niet binnen de op deze bestemming van toepassing zijnde voorschriften. Om de ontwikkeling mogelijk te

VIGERENDE BESTEMMINGS-
PLAN

maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie in en rond het plangebied getypeerd. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens de toekomstige situatie in het plangebied toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op aspecten die de opzet van het plan kunnen belemmeren. Dit zijn vooral milieuaspecten. In hoofdstuk 6 volgt een toelichting op de juridische vormgeving en in de laatste twee hoofdstukken komen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Bestaande situatie

2

Het plangebied wordt omgrensd door de Molenstraat, de Schultestraat en de Akkermaalshout. Het heeft een oppervlakte van circa 2 ha. In het gebied staan de gebouwen van sporthal De Koel, de Burgemeester Grolleman- en Montessorischool en een complex van 48 kleine woningen.

De sporthal presenteert zich als een forse bouwmassa aan de Molenstraat, die als wijkverzamelweg in Borger functioneert. De school en het wooncomplex liggen opgesloten in een binnengebied en worden vanaf de Schultestraat ontsloten (woonstraatje). De school wordt voor auto's evenwel via de Molenstraat ontsloten. Het binnengebied heeft een zeer introvent karakter, wat nog wordt versterkt door groenelementen en gebouwde afscheidingen.

De school bestaat uit een groot aantal aan elkaar geschakelde bouwelementen die één laag hoog zijn en plat zijn afgedekt. Het wooncomplex heeft een soortgelijke plattegrond en bestaat uit één tot twee plat afgedekte lagen. Hoewel het zeer kleine woningen zijn, beschikken ze over een garage.

Ten zuiden van de sporthal ligt aan de Molenstraat een parkeerterrein. De school beschikt in feite niet over eigen parkeergelegenheid. Datzelfde geldt voor de Christelijke basisschool De Borgh, die net ten noorden van het plangebied aan de Molenstraat ligt.

Gelet op de wedstrijdfunctie van de sporthal is het huidige parkeerterrein duidelijk te krap bemeten. Bij belangrijke wedstrijden wordt de Molenstraat en omgeving daardoor hinderlijk belast met geparkeerde auto's.



Sporthal De Koel aan de Molenstraat



Wooncomplex aan de Akkermaalshout



Burgemeester Grollemanschool



Christelijke basisschool De Borgh

Beleidskader

3

Kern en Kader

In 2003 zijn in de gemeente Borger-Odoorn de eerste stappen gezet van het proces 'Kern en kader'. In dit proces draait het om de vraag op welke voorzieningen de diverse dorpen in de gemeente mogen rekenen. Het ontbreekt de gemeente aan voldoende financiële middelen om alle maatschappelijke voorzieningen in stand te houden. De voorzieningen zijn ondergebracht in circa 100 gebouwen verdeeld over 25 kernen. Voor het jaarlijkse en groot onderhoud van deze gebouwen is te weinig geld beschikbaar. Daarnaast worden steeds meer eisen gesteld aan de veiligheid, kwaliteit en functionaliteit van de gebouwen. Behalve het extra geld dat nodig is voor gebouwen heeft de gemeente te maken met teruglopende inkomsten van het Rijk. Er is daarmee sprake van een zeer zorgelijke situatie, die dwingt tot het maken van bewuste keuzes.

Uitgangspunt in 'Kern en kader' is minder, maar betere voorzieningen. Het doel is om te komen tot een betere verdeling en kwaliteit van de voorzieningen in de gemeente. Door voorzieningen te clusteren krijgen ze een steviger basis, waardoor ze beter in stand kunnen worden gehouden. Het gemeentebestuur wenst het beschikbare geld zodanig in te zetten, dat iedereen gebruik kan maken van veilige voorzieningen die voldoen aan de eisen van deze tijd.

In nota I van Kern en Kader is een visie op de kernenstructuur geformuleerd. De gemeente ondersteunt de voorzieningen in de kernen op grond van het inwonertal, maar ook op basis van het bestaande voorzieningenniveau dat in kernen van hetzelfde echelon flink van elkaar kan verschillen. Aan Borger is de hoogste status in de gemeente toegekend. Mede dankzij het sterk ontwikkelde toerisme in de omgeving is het verzorgingsapparaat in Borger naar verhouding zeer omvangrijk en van subregionaal niveau. Als verzorgings- en werkgelegenheidscentrum is Borger vanuit de omliggende dorpen bovendien goed bereikbaar, doordat de kern een knooppunt in het hoofdwegen- en openbaar vervoernet vormt. De subregionale verzorgingsfunctie verdient ondersteuning door een voldoende groot bevolkingsdraagvlak en dito woningbouw. In de Ontwikkelingsvisie voor Borger 'Waterrand op het zand' van 1998 was al ingezet op deze richting.

VISIE OP DE KERNEN-
STRUCTUUR

Op 11 september 2003 vond een werkconferentie plaats met de belangrijkste partijen op het terrein van onderwijs en welzijn. Opdracht van de werkconferentie was te komen tot een integrale visie op de toekomstige voorzieningenstructuur in de gemeente. De structuur moet voldoen aan de sociaal-maatschappelijke behoeften van nu én de toekomst, maar moet tevens passen binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente. Heroverweging werd in

WERKCONFERENTIE ON-
DERWIJS EN WELZIJN

dit verband noodzakelijk geacht, omdat de fijnmazige en solitaire voorzieningenstructuur op termijn moeilijk te handhaven is vanwege de hoge kosten.

Door de aanwezige partijen werd het ambitieniveau als volgt geformuleerd:

1. multifunctionele en flexibele accommodaties die kunnen inspelen op veranderende behoeften en vragen vanuit de omgeving;
2. clustering en centralisering van bestaande functies/voorzieningen in MFA's;
3. financieel haalbare en onderhoudsarme voorzieningen;
4. goede bereikbaarheid van voorzieningen;
5. kwalitatieve uitstraling van voorzieningen.

Tijdens de werkconferentie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. de kwaliteit van de voorziening is belangrijker dan de nabijheid, mits de bereikbaarheid goed is;
2. gecombineerde voorzieningen in de vorm van multifunctionele en flexibele gebouwen hebben de voorkeur boven solitaire voorzieningen;
3. niet langer solitaire voorzieningen realiseren, tenzij daarvoor bijzondere redenen zijn;
4. het gebruik van de voorzieningen loskoppelen van het eigenaarschap;
5. de toekomstige ontwikkelingen, ambitie, doelstellingen en behoeften bepalen de gewenste voorzieningenstructuur.

Een voorziening moet de volgende kwaliteiten hebben:

- sluit aan op de vraag van de gebruikers;
- draagt bij aan het inhoudelijk concept van de organisaties;
- het mag wel wat kosten, maar de investeringen en exploitatiekosten zijn in evenwicht;
- kader scheppen voor een efficiënt ruimtegebruik door verschillende gebruikers;
- er is sprake van een klantgericht/vraag gestuurd aanbod van activiteiten.

Startnotitie Brede Scholen en multifunctionele gebouwen

In november 2002 stelde de gemeenteraad de startnotitie 'Brede scholen en multifunctionele gebouwen' als richtinggevend kader vast. De startnotitie verkent de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een brede school of een multifunctionele accommodatie (MFA) in zeven dorpen. Een van de uitkomsten van deze verkenning is de ontwikkeling van een MFA in Borger.

Raadsbesluit prioriteitstelling

In het Raadsbesluit 'Kern en Kader: prioriteitstelling MFA's, primair onderwijs en peuterspeelzalen' d.d. 26 mei 2005, heeft Nieuw-Buinen prioriteit gekregen. Borger zou niet vóór 2010 voor een MFA in aanmerking komen. Op basis van een Programma van Eisen is er uiteindelijk voor gekozen om de beide basis-

scholen in Borger, die duidelijk aan nieuwe huisvesting toe zijn, te concentreren in een multifunctionele accommodatie, samen met een aantal andere maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat er naast ruimtelijke integratie ook sprake kan zijn van een inhoudelijke multidisciplinaire samenwerking tussen de deelnemers aan de MFA.

4.1

Directe aanleiding voor het plan

De diverse gebreken van de beide gebouwen voor basisonderwijs vormen de directe aanleiding om in het plangebied een MFA voor Borger te ontwikkelen. Daarnaast is de jeugdsoos in het dorp dringend aan andere huisvesting toe.

De kwaliteit van Christelijke basisschool De Borgh is van dien aard dat vervangende nieuwbouw de enige optie is. Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige onderwijskundige eisen en de kozijnen, het dak en de muren zijn in zeer slechte staat.

Ook de openbare basisschool Burgemeester Grolleman kampt met meerdere gebreken: er is een tekort aan werkruimtes voor leerlingen buiten de klaslokalen, het tweede speellokaal is onderdeel van sporthal De Koel (waarmee de school niet inpandig verbonden is) en er is sprake van een ongunstige verhouding tussen enerzijds het vloeroppervlak en anderzijds het gevel- en dakoppervlak, wat een sterk kostenverhogend effect heeft op energie, beheer en onderhoud. Ook vertoont het gebouw een aantal technische knelpunten.

In combinatie met de afbraak van de basisscholen en een aantal verouderde woningen, kan met de bouw van de MFA worden voldaan aan de al lang levende wens om het plangebied stedenbouwkundig op te waarderen.

Daarnaast vraagt de verkeerssituatie rondom de scholen om een veiliger oplossing door scheiding van het fiets- en het autoverkeer en door meer capaciteit voor (kort) parkeren.

4.2

Functioneel programma

Om de MFA te kunnen realiseren, wordt het wooncomplex aan de noordzijde van de Akkermaalshout gesloopt (48 kleine woningen in twee lagen van corporatie Lefier). Vóór de start van de nieuwbouw zullen ook twee lokalen van de Burgemeester Grollemanschool worden gesloopt, teneinde voldoende ruimte te creëren. Na het gereedkomen van het nieuwe gebouw zullen vervolgens basisschool De Borgh en de rest van de Burgemeester Grollemanschool worden gesloopt.

Het is de bedoeling in de MFA de volgende functies onder te brengen:

- Christelijke basisschool De Borgh;

- Openbare basisschool Burgemeester Grolleman (regulier en Montessori-onderwijs);
- Kinderdagverblijf Rambamboelie;
- Buitenschoolse Opvang Dolle Dreuzeles;
- Stichting Try-out;
- Peuterspeelzaal 't Porkenhoe;
- Openbare bibliotheek Borger;
- Jeugdsoos;
- Dorpshuis;
- Gemeente Borger-Odoorn (onder andere Steunste).

Afgezien van de beide basisscholen zijn deze functies tot nu toe elders in Borger, buiten het plangebied gehuisvest, op verschillende locaties. Sporthal De Koel blijft zijn functie vervullen voor de beide basisscholen.

PROGNOSE VAN DE AANTALLEN KINDEREN

Voor de huisvesting van de scholen en de andere kindgerelateerde partijen is door Planingsverband Groningen (PVG) in november 2007 een prognose van het aantal kinderen opgesteld. Deze prognose laat de komende 10 tot 15 jaar een sterk dalende tendens in het aantal kinderen in Borger zien. Het leerlingental op de scholen en het gebruik van peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang zullen dus waarschijnlijk gaan afnemen.

De leerlingenprognoses van de scholen en de vertaling daarvan in lokalenbehoefte zijn opgenomen in een convenant tussen de gemeente, de bestuurscommissie Openbaar Primair Onderwijs Borger-Odoorn (OPO) en CONOD. In dit convenant (d.d. 6 maart 2009) is met de voorspelde daling in de periode 2007-2012 rekening gehouden. Het convenant gaat uit van 11 lokalen voor de Grolleman- en Montessorischool, vijf lokalen voor De Borgh en één (extra) wissellokaal met het oog op ontwikkelingen in de dorpen rondom Borger.

In het Programma van Eisen voor de MFA is van deze ruimtebehoefte uitgegaan. Omdat de daling van het aantal kinderen na 2012 waarschijnlijk nog zal aanhouden, zal het gebouw flexibel genoeg moeten zijn om deze aanpassingen te kunnen opvangen.

BENODIGDE OPPERVLAGTEN

De ruimtebehoefte van het basisonderwijs is in het Programma van Eisen bepaald met behulp van wettelijke en gemeentelijke normen. Voor de overige functies van de MFA is dat vervolgens ook gedaan. In totaliteit blijkt een (bruto)vloeroppervlakte van 4.676 m² nodig te zijn. In deze oppervlakte is rekening gehouden met multifunctioneel gebruik van ruimtes. Van het totale vloeroppervlak blijkt circa 1.575 m² multifunctioneel inzetbaar te zijn, ofwel 1/3 van de ruimte in het gebouw. Dit illustreert duidelijk het grote synergievoordeel van de MFA.

Behalve voor de functies in het gebouw zijn er normen voor de benodigde buitenspeelruimte, buitenbergingen, parkeergelegenheid en fietsenstalling. Tabel 1 biedt een overzicht van de totale ruimtebehoefte, zoals berekend in het Programma van Eisen.

Tabel 1. Raming van de ruimtebehoefte van de MFA

Soort ruimte	Benodigde oppervlakte
Vloeroppervlak MFA	4.676 m ²
Buitenspeelterrein	4.760 m ²
Buitenbergingen	125 m ²
Parkeerplaatsen (1)	2.405 m ²
Fietsenstallingen	350 m ²

(1) Inclusief de parkeerbehoefte van sporthal De Koel

Aangezien wordt uitgegaan van een gebouw in twee lagen, vergt dit een grondoppervlak van ruwweg 2.500 m². In totaliteit is daarmee voor de MFA ruim 10.000 m² nodig. De beschikbare oppervlakte voor de MFA bedraagt circa 14.500 m². Deze oppervlakte is dus ruim voldoende om aan de (wettelijke minimum) eisen te voldoen. De restruimte valt toe te kennen aan groenvoorzieningen en/of extra buitenspeelterrein. Ook extra parkeergelegenheid is een optie, op voorwaarde dat deze zo groen mogelijk wordt ingericht. Het gebied aan de zuidzijde van het plangebied zal met groen worden ingevuld. Doel is hier een natuurlijke afscheiding te maken met de woningen aan het Hunzedal om mogelijke overlast van het gebouw/de gebruikers te minimaliseren.

4.3

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het Programma van Eisen voor de MFA zijn voor de inrichting van het plangebied de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Behoud van waardevolle beplanting; de houtwal aan de Schultestraat voor De Borgh moet zoveel mogelijk worden ontzien.
- Het gebouw van de MFA en de invulling van de omgeving zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zullen integraal vorm moeten krijgen.
- Er dient rekening te worden gehouden met de overgang tussen de rondomliggende vrijstaande woningen en de grotere bouwmassa van de sporthal en de MFA.
- De positie van de nieuwbouw is niet rooilijngelocked.
- De positie van de nieuwbouw dient te worden bepaald in relatie met de bestaande sporthal, waarbij een verbetering van het straatbeeld ter plaatse een doelstelling is.
- Het streven is het gebied een meer open ruimtelijke structuur te geven, waarbij groen een beeldbepalend element vormt.
- Oriëntatie van de nieuwbouw op de omliggende bebouwing en gericht op een hoofdontsluiting op de Molenstraat.
- De MFA dient zijn functie als openbaar gebouw te benadrukken.
- Geen voorkeur voor verticale of horizontale geleding van het gebouw.
- Maximaal twee bouwlagen.
- Verkeerskundige uitgangspunten zoals verwoord in de studie 'MFA Borger, Verkeerskundige aspecten' Grontmij Nederland bv, 9 december 2008.

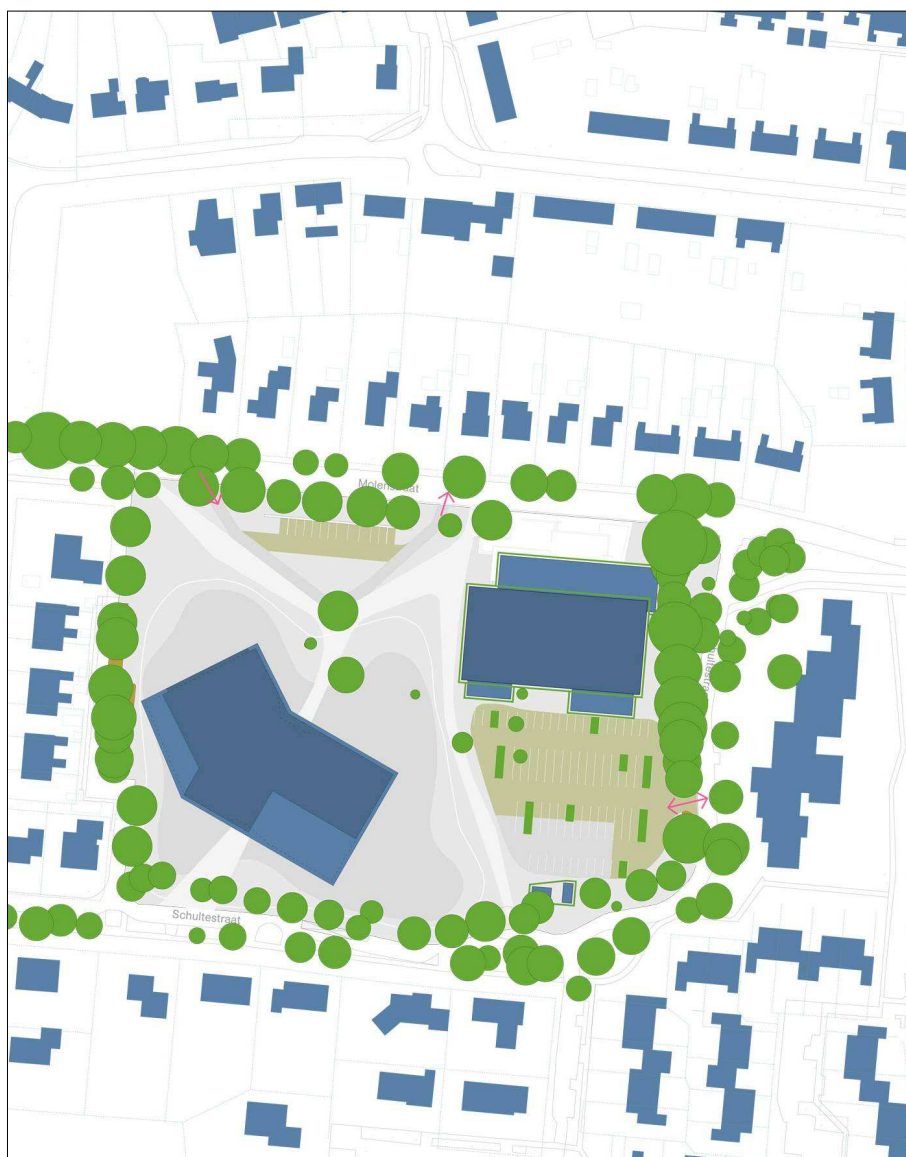
- Bouwgrens zoals door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

4.4

Bouwingsopzet

Het gebouw van de MFA is in het zuidelijk deel van het plangebied geprojecteerd. Het architectonisch ontwerp is van De Zwarte Hond.

Het gebouw krijgt een strakke, licht geknikte vorm en een transparant voorkomen met grote glaspanelen in de gevels. Het bestaat grotendeels uit twee lagen en wordt plat afgedekt. De grondoppervlakte van het gebouw beslaat circa 2.500 m², de hoogte is 6 m.



Voorlopige inrichtingsschets van het plangebied (De Zwarte Hond, Werkboek 7, 7 juni 2010)



Maquette foto van de MFA en omgeving (De Zwarte Hond, voorlopig ontwerp, 29 april 2010)



Impressie entree Molenstraat (De Zwarte Hond, voorlopig ontwerp, 29 april 2010)

In het bestemmingsplan is voor de MFA een bouwvlak opgenomen dat de mogelijkheid biedt om het gebouw aan de noordzijde in de lengterichting met 8 m uit te breiden. Hierdoor wordt een toevoeging van vier klaslokalen in de toekomst mogelijk.

ENTREES	Het gebouw zal over meerdere toegangen beschikken met zoveel mogelijk een eigen, herkenbare entree voor iedere participant van de MFA. Naast de individuele entrees is er een gezamenlijke hoofdentree in de (binnenwaartse) knik van het gebouw. Deze entree komt uit in een centrale hal met een duidelijke opgang naar het dorpshuis, Try-ouT en andere functies op de verdieping. Aan de hoofdentree, die gericht is op de Molenstraat, zijn tevens de bibliotheek en de Steunstee duidelijk zichtbaar gesitueerd.
BERGINGEN	Voor de omvang en plaatsing van bergingen zijn in het bestemmingsplan geen beperkingen opgenomen.
FIETSENSTALLINGEN	Ten behoeve van de MFA wordt voorzien in stallingsgelegenheid voor 280 fietsen in de vorm van fietsenrekken.

Nabij de hoofdentree van de MFA krijgen het personeel van de peuterspeelzaal, het kinderdagverblijf, de stichting Try-ouT, de jeugdsoos, de steunstee, het dorpshuis en de bibliotheek gezamenlijke fietsenrekken.

Voor bezoekers zijn er fietsenrekken nabij de diverse entrees, waar dit relevant is.

4.5

Schoolplein

De schoolpleinen van De Borgh en de Grollemanschool kunnen in elkaar overlopen, zonder fysieke afscheiding. De buitenschoolse opvang is medegebruiker van de schoolpleinen (en fietsenstallingen) voor de midden- en bovenbouw van de basisscholen. Hierover dienen nog nadere afspraken te worden gemaakt en te worden uitgewerkt in een terreininrichtingsplan.

4.6

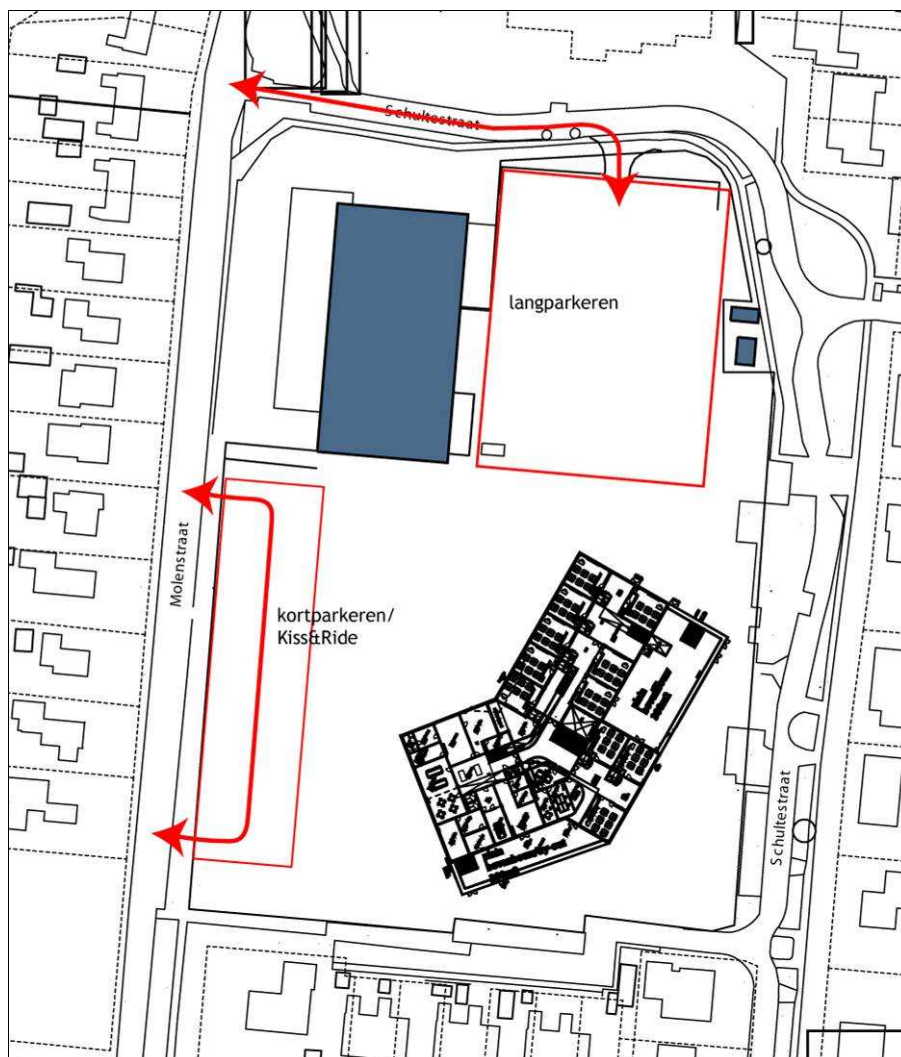
Ontsluiting

Te voet of per fiets zijn de sporthal en de MFA op diverse manieren te bereiken. Zowel vanaf de Molenstraat als vanaf de Schultestraat zijn meerdere toegangspunten tot het terrein beschikbaar.

Het langparkeerterrein ten behoeve van de sporthal en de MFA wordt bereikt via een aansluiting op het noordelijk deel van de Schultestraat. Hoewel deze weg is ingericht als 30 km/uur-gebied, bestaat hiertegen niet zoveel bezwaar,

omdat de nu nog ten noorden van de Schultestraat gelegen school De Borgh wordt verplaatst naar de MFA.

Het halen en brengen van kinderen per auto wordt geregeld via de Kiss and Ride-strook, die direct wordt ontsloten op de Molenstraat. In navolgende afbeelding is een en ander schematisch weergegeven.



4.7

Parkeren

Het parkeerterrein van sporthal De Koel is in de huidige situatie te klein. De capaciteit bedraagt ongeveer 30 parkeerplaatsen. Uit berekeningen van de gemeente blijkt dat voor een dergelijke sporthal met een wedstrijdfunctie ongeveer 130 parkeerplaatsen nodig zijn.

In het bestemmingsplan is met een forse uitbreiding van de parkeergelegenheid rekening gehouden.

Aan de noordzijde van het plangebied, ten oosten van de sporthal, is voorzien in een parkeerterrein met een capaciteit van 106 parkeerplaatsen. Aan de

zijde van de Molenstraat is voorzien in een Kiss and Ride-strook, alsmede in 15 parkeerplaatsen. De totale capaciteit komt daarmee op ruim 120 parkeerplaatsen. Gelet op het feit dat de Kiss and Ride-strook in de weekenden ook kan worden gebruikt als parkeergelegenheid betekent dit dat de parkeercapaciteit wat betreft de sporthal voldoende is.

Tijdens de schooluren en de uren dat de overige voorzieningen in de MFA in gebruik zijn, heeft de sporthal weinig gebruikers. Gedurende deze uren wordt het parkeerterrein bezet door bezoekers en werknemers van de functies in de MFA. Berekend is dat de parkeercapaciteit van de sporthal ruimschoots voldoende is voor de functies in de MFA.

Samengevat kan worden gesteld dat het plan voldoende parkeergelegenheid biedt.

4.8

Groen

Er wordt naar gestreefd om de bestaande bomen in het plangebied zoveel mogelijk te behouden. Zo zal de boomwal aan de noordzijde van het gebied langs de Schultestraat zoveel mogelijk worden gespaard. Het bomenbestand kan worden aangevuld met eiken. Het is de bedoeling de onbebouwde ruimte in het gebied het karakter van een brink te geven. De aanwezige berken op het terrein kunnen worden gekapt, omdat deze niet thuishoren op een brink en ze door hun leeftijd geen toekomstwaarde hebben. Getracht zal worden enkele dominante naaldbomen (grove den) te behouden.

P o t e n t i ë l e b e l e m m e r i n g e n

5

In dit hoofdstuk komt een aantal aspecten aan de orde die de uitvoering van het plan kunnen belemmeren. Overwegend zijn dit milieuaspecten.

5.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden gekeken naar mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater. Door middel van een verkennend bodemonderzoek wordt bepaald of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor de bouwactiviteiten. Als verontreinigingen worden aangetroffen, kan dat aanleiding geven tot vervolgonderzoek en eventueel bodemsanering. Bij uitbreiding van bestaande bebouwing, nieuw- of herbouw dient bij een bouwaanvraag een schonegrondverklaring te waarborgen dat geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

Door Van der Poel Milieu B.V.¹ is in juni 2010 in opdracht van Lefier een bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boevengrond als in de ondergrond formeel moet worden gesproken over een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB's. Er zijn geen individuele PCB's aangetoond, maar voor de individuele PCB's zijn verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd. In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in de grond en het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarde/streefwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarde voor de pH kan normaal worden beschouwd. De Ec is echter wat aan de lage kant, al vormt dit geen bedreiging voor de gezondheid of het milieu. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. De onderzoekers stellen dat milieuhygiënisch er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Opgemerkt wordt dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden en dat deze grond niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik en niet zonder meer in het grondverkeer kan worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

¹ Van der Poel Milieu B.V Markelo, verkennend bodemonderzoek Schultestraat te Borger, juni 2010

Nadien is in opdracht van de gemeente door Arcadis een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in combinatie met een geohydrologisch onderzoek².

Wat betreft het grondwater wordt opgemerkt dat behalve voor nikkel plaatselijk in het grondwater de streefwaarde wordt overschreden voor barium en kobalt. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker aangetoond op onverdachte terreinen. Een nader onderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht.

Wat betreft de bodem wordt opgemerkt dat het zand niet voldoet voor zand in zandbed. Samenvattend wordt gesteld dat de gevonden gehalten in de bodem in milieuhygiënische zin geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw.

5.2

Archeologie

Wettelijke regeling

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op grond van deze wet dienen archeologische waarden te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

AMK EN IKAW

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel bekende als te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd, voor de te verwachten waarden de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De AMK laat zien dat er in het plangebied geen bekende archeologische waarden voorkomen. Ook uit het landelijk archeologisch archief zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

Op de IKAW maakt de locatie deel uit van ongekarteerd gebied. Op basis van beschikbare informatie uit de directe omgeving rijst echter het vermoeden dat er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. De locatie ligt op een dekzandrug en grenst aan de oostkant van een es. Met het oog hierop is aan de provinciaal archeoloog (verbonden aan het Drents Plateau) de vraag voorgelegd of in dit geval (veld)onderzoek noodzakelijk valt te achten.

² Milieukundig en civieltechnisch bodemonderzoek toekomstige multifunctionele accommodatie te Borger, gemeente Borger-Odoorn, 11 november 2010.

In een advies van 1 april 2010 antwoordt de provinciaal archeoloog dat de bodem van het plangebied door de bestaande bebouwing behoorlijk zal zijn verstoord. Bovendien is sprake van een overlap tussen de oude en nieuwe bebouwing. Om die reden wordt archeologisch vooronderzoek voor deze locatie niet nodig geacht.

ADVIES PROVINCIAAL
ARCHEOLOOG

Wel blijft de meldingsplicht vanuit de Monumentenwet (artikel 53) van kracht. Mochten er tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw toch archeologische resten worden gevonden, dan dient dit onmiddellijk te worden gemeld bij de regio-archeoloog van de gemeente Borger-Odoorn en bij de provinciaal archeoloog.

5.3

Watertoets

In elk ruimtelijk plan moet aandacht worden geschonken aan de wateraspecten. In de toelichting bij ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. In een dergelijke paragraaf wordt uiteengezet of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grond- en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet, die beide in 2008 van kracht werden, is de positie van deze toets nog versterkt.

Het kader voor de watertoets is het beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Voor details wordt verwezen naar deze beleidsdocumenten.

BELEID

In het beleid staat duurzaam omgaan met water centraal. Gelet op de noodzakelijke drooglegging van bebouwing en buitenruimte zijn voor het plangebied vooral de grondwaterspiegel en het overstromingsrisico belangrijke aspecten. Uit het oogpunt van duurzaam waterbeheer is het daarnaast gewenst dat hemelwater op de locatie zelf in de bodem kan worden geïnfiltreerd en/of kan worden geborgen in sloten of waterpartijen, voordat het - bij zeer natte omstandigheden - naar elders moet worden afgevoerd.

Op basis van de notitie Stedelijk Waterbeheer hanteert het Waterschap Hunze en Aa's voor bebouwde gebieden en uitbreidingen een aantal uitgangspunten. Het waterschap geeft aan dat, indien van toepassing, aandacht dient te worden geschonken aan riolering, grondwater, waterberging, infiltratiemogelijkheden, diffuse bronnen, wateraan- en -afvoer en peilbeheer.

UITGANGSPUNTEN WATER-
SCHAP NOORDERZIJLVEST

Het waterschap schrijft voor dat het aan te leggen rioleringsstelsel een verbeterd gescheiden stelsel dient te zijn. In een dergelijk stelsel worden het afvalwater en het regenwater afzonderlijk afgevoerd. Het eerst gevallen re-

genwater gaat (met oppervlaktevervuiling) naar het vuilwaterriool. Het daarna gevallen regenwater wordt van dit riool afgekoppeld. Door regenwater af te koppelen, wordt tevens een hoger zuiveringsrendement van rioolwaterinstallaties bereikt en wordt de riooloverstortproblematiek verminderd. Dit doel kan worden bereikt door:

- beperking van de verharde oppervlakken;
- geen uitlogende bouwmaterialen gebruiken;
- afkoppeling van hemel- en drainagewater van het vuilwaterriool;
- infiltratie van hemelwater in de bodem;
- oppervlakteberging;
- combinatie van deze maatregelen.

De afvoer van water uit het gebied mag niet groter zijn dan de huidige afvoer. Is wel sprake van een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verhard oppervlak, dan dienen op het terrein zelf waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd. Norm hierbij is dat een waterbergende capaciteit wordt gecreëerd die overeenkomt met 10% van de te verharden oppervlakte.

WATERSYSTEEM IN HET PLANGEBIED

Het (schone) hemelwater uit het plangebied zal gescheiden worden afgevoerd naar het bestaande regenwaterriool in de omliggende straten. Er zullen in het plangebied geen infiltratievoorzieningen worden aangebracht. Door de sloop van de beide basisscholen en het wooncomplex van de Akkermaalshout zal de verharde oppervlakte in de nieuwe situatie kleiner zijn dan in de bestaande situatie. Dit betekent dat geen extra bergingscapaciteit hoeft te worden gecreëerd. Bij de aanleg van de nieuwbouw en verhardingen in het gebied zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Het vuilwater uit het gebied wordt afgevoerd naar het DWA riool.

De noodzakelijke drooglegging van de nieuwbouw is problematisch. Dit wordt veroorzaakt door hoogteverschil in het terrein in combinatie met de ondergrond (veengaten) en kwelwater dat naar boven komt. Het is noodzakelijk drainage onder het gebouw aan te brengen.

In het onderzoeksverslag van 11 november 2010³ komt Arcadis met de aanbeveling om naast ringdrainage, diepdrainage toe te passen onder het schoolplein, de toerit en de parkeerplaatsen.

Verder wordt gesteld dat gezien de aanwezigheid van storende lagen, de hoge grondwaterstanden en het vermoeden van kwel, het niet is aan te bevelen om hemelwater in dit gebied te infiltreren in de bodem. Retenderen en vertraagd afvoeren naar riolering is wel mogelijk, mits ondiepe voorzieningen worden gerealiseerd.

Het waterschap heeft per brief van 12 oktober 2010 aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. De brief is als bijlage toegevoegd.

³ Geohydrologisch onderzoek MFA Borger, gemeente Borger-Odoorn, 11 november 2010, 075164250.

5.4

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er de nieuwe EU richtlijn 2008/50/EG voor de luchtkwaliteit en schonere lucht in Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochter-richtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd.

- Die locaties waarop de regelgeving van toepassing is.
- De definitie van natuurlijke bronnen.
- Mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING EUROPEES

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu ingestemd met het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een geval van nibm is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van een MFA waarin diverse maatschappelijke functies zijn ondergebracht.

Daar staat tegenover dat twee basisscholen en 48 woningen worden gesloopt. Per saldo betekent dit dat het aantal verkeersbewegingen rond de locatie niet of nauwelijks verandert. Bovendien moet worden bedacht dat de nieuwe func-

BESTEMMINGSPLAN

ties in het plangebied op dit moment reeds elders in Borger zijn gehuisvest. Het samenvoegen van deze functies in één gebouw heeft tot effect dat de verkeersaantrekkende werking per saldo vermindert.

Het project moet derhalve worden beschouwd als een geval van nibm. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven.

5.5

Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij mogen gebouwen waarin regelmatig mensen verblijven niet binnen de stankzones van dierenstallen worden gelokaliseerd. Bepalend voor de omvang van de stankzones zijn de vergunde aantallen dieren op agrarische bedrijven.

Het plangebied blijkt op dusdanige afstand van agrarische bedrijven met dieren te liggen dat de bijbehorende geurcontouren geen belemmering vormen voor de beoogde functies in het gebied.

5.6

Milieuozonering

Vooraf voor het onderwijs en de kinderopvang in de MFA is het onwenselijk dat in de directe omgeving activiteiten worden uitgeoefend die veel milieuhinder veroorzaken. De locatie wordt omgeven door woongebied, waarin geen hinder veroorzakende bedrijven zijn gevestigd. Het enige aandachtspunt is de sporthal in het plangebied zelf. In de publicatie "Bedrijven en milieuozonering" van de VNG (editie 2009) wordt aanbevolen om een sporthal niet dichterbij dan 50 m bij een 'rustige woonbuurt' te lokaliseren. Hoewel hiermee primair bedoeld wordt op de woonfunctie, is rust ook voor het onderwijs en de kinderopvang belangrijk. De afstand tussen de sporthal (met parkeerterrein) en de MFA bedraagt ongeveer 30 m, hoewel dit aan de krappe kant lijkt, valt erop te wijzen dat zich tijdens de uren van onderwijs en kinderopvang zelden een druk evenement in de sporthal zal afspelen. In de praktijk zal dan ook weinig hinder van de sporthal worden ondervonden.

De MFA geldt als een milieugevoelig object, maar is ook zelf belastend voor de omgeving. Denk daarbij aan schreeuwende kinderen en aan het autoverkeer dat het gebouw genereert. Om die reden wordt in de publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' geadviseerd om een basisschool niet dichterbij dan 30 m bij woningen (van een rustige woonbuurt) te situeren. Voor de functies kinderopvang en dorps huis geldt dezelfde afstandsnorm (voor een openbare bibliotheek is de norm slechts 10 m).

Het gebouw van de MFA komt op 30 m van de dichtstbijzijnde woningen te staan (oostzijde Schultestraat en zuidzijde Akkermaalshout) en voldoet dus precies aan de norm. Belangrijk voor de rust van de bewoners is dat er geen

buitenspeelruimte(n) en parkeerterreinen aan de zijde van de woningen worden gelokaliseerd.

5.7

Externe veiligheid

De MFA moet als een kwetsbaar object worden gezien, omdat er zich in geval van een calamiteit veel mensen in kunnen bevinden die bovendien deels als niet-zelfredzaam gelden (kinderen).

Aan de Buinerstraat bevindt zich een tankstation met lpg. Deze installatie valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De belangrijkste risicocomponent van de lpg-installatie is het vulpunt. Rond dit vulpunt geldt een invloedszone (voor het zogenaamde groepsrisico) van 150 m. Het plangebied ligt enkele tientallen meters buiten deze zone en ondervindt daarmee geen invloed van de lpg-installatie (de maatgevende contour van het zogenaamde plaatsgebonden risico reikt veel minder ver en is daarom evenmin van invloed). Een andere risicobron in de omgeving is de vuurwerkopslag en -verkoop van de firma Egberts aan de Hoofdstraat. Deze activiteit valt onder het Vuurwerkbesluit (van 22 januari 2002). De afstand tussen de bewaarplek van het vuurwerk en het plangebied is veel groter dan de veiligheidsafstand in het Vuurwerkbesluit. Er is daarmee geen sprake van een belemmering.

Andere inrichtingen met gevaarlijke stoffen, zoals het overdekte zwembad op recreatiepark Hunzedal, liggen op een zodanig grote afstand van het plangebied dat ze evenmin van invloed zijn.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Behalve de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen dient te worden onderzocht of er transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De Buinerstraat (N374) is aangewezen als route voor dergelijke stoffen. Deze weg kent weliswaar geen contour voor het plaatsgebonden risico, maar de invloedszone van het groepsrisico heeft een breedte van 200 m aan weerszijden van de weg. Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen deze zone. De MFA ligt er als nieuw object echter buiten. Door de verplaatsing van de beide basisscholen in zuidelijke richting wordt het groepsrisico in feite kleiner. Dit betekent dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Buinerstraat niet van invloed is op het bestemmingsplan.

TRANSPORT VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

Andere vormen van vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals hogedruk aardgas-transportleidingen) komen ter plaatse niet voor.

5.8

Geluidhinder

In de MFA worden twee basisscholen gehuisvest. Voor de Wet geluidhinder gelden deze als geluidgevoelig object (de andere functies die in de MFA wor-

den ondergebracht zijn dat niet). Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. Relevant voor de wet is in dit geval alleen het wegverkeerslawaaï.

GELUIDZONES	In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Molenstraat relevant. Op de Molenstraat geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het betreft hier een tweestrooksweg. Voor tweestrookswegen binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de wegas in acht moet worden genomen, 200 m.
GELUIDSNORM	Binnen de zone van een weg bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige gebouwen 48 dB (Wet geluidhinder 2006), de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting deze voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders eventueel een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Dat dient echter wel goed te worden gemotiveerd.
VERKEERSINTENSITEITEN EN BEREKENINGEN	Uit gemeentelijke tellingen van 2009 blijkt dat ter plaatse van het plangebied de verkeersintensiteit op de Molenstraat 2.700 mvt/etmaal. De verwachting is dat dit in 2020 zal zijn gestegen tot ongeveer 3.000 mvt/etmaal. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is voor de Molenstraat de toekomstige ligging van de 48 dB-geluidscontour berekend. Van de rekenuitkomsten is 5 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder en is alleen rekening gehouden met de dagperiode. De berekeningen zijn verder uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dit betekent dat eventuele afschermende objecten buiten beschouwing zijn gelaten. Voor de gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het rekenblad in de bijlagen.
CONCLUSIE	Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour in 2020 op ongeveer 48 m uit de as van de Molenstraat zal liggen. De te realiseren MFA ligt op grotere afstand van de Molenstraat: 52 m (zie bijgevoegde afbeelding). Dit houdt in dat in de zin van de Wet geluidhinder geen sprake is van geluidhinder. De wet verzet zich daarmee niet tegen de komst van de MFA.



5.9

Flora en fauna

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet moet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht wat de effecten zijn op de natuurwaarden. Vervolgens moet worden beoordeeld of deze effecten acceptabel zijn.

In het voorjaar van 2010 is ecologisch onderzoek⁴ in het plangebied uitgevoerd. In dit onderzoek is niet alleen gekeken naar de aanwezige natuurwaarden (soortenbescherming), maar ook naar de mogelijke effecten van het plan op beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Hierna volgt een samenvatting van het onderzoek. Voor de details wordt verwezen naar de afzonderlijke rapportage.

In tabel 2 is aangegeven welke beschermde planten- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen en of de uitvoering van het plan tot verbods-

SOORTENBESCHERMING

⁴ Advies Natuurwaarden MFA Borger, BügelHajema Adviseurs, Assen, 24 maart 2010, projectnummer 030.45.50.00.00.

overtredingen van de Flora- en faunawet kan leiden. Indien dat laatste het geval is, wordt uit de tabel tevens duidelijk welke vervolgstap moet worden genomen.

Tabel 2. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
Vaatplanten	-	-
Vleermuizen	-	-
Overige zoogdieren	Bunzing, egel, gewone bosspitsmuis en tweekleurige bosspitsmuis	Geen, geldt een vrijstelling voor
Vogels	Enkele algemene broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Bruine kikker, kleine watersalamander	Geen, geldt een vrijstelling voor
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

Aanvullend onderzoek⁵ naar verblijfplaatsen van vleermuissoorten heeft kunnen uitwijzen dat er binnen het plangebied geen wettelijk beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuissoorten aanwezig zijn. Het plangebied is ook een ondergeschikt onderdeel van het foerageergebied voor de populaties gewone dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. De lanen rondom het plangebied zijn wel een belangrijk onderdeel van het foerageergebied voor deze soorten. Derhalve zal in de ontwikkelingsplannen rekening gehouden moeten worden met lichtuitstraling vanuit de nieuwe gebouwen en met het aanleggen van straatverlichting.

De aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en de andere beschermde soorten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet, een besluit voor de Wet ruimtelijke ordening of waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie moeten plaatsvinden.

⁵ Vleermuizenonderzoek MFA Borger, BügelHajema Adviseurs, Assen, 20 augustus 2010, projectnummer 030.45.50.00.02.

Gezien de huidige terreinomstandigheden, de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de beoogde ontwikkelingen, zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Voor de activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Ook zal waarschijnlijk worden geconcludeerd dat het project op het punt van de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd is met de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om deze visie te bevestigen.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het bestemmingsplan MFA Borger is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het primaire doel van het bestemmingsplan is het realiseren van een multifunctioneel gebouw.

Het plan is vervat in:

- a. een verbeelding bestaande uit één blad op schaal 1:2.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie van de regels aangepast aan de Wabo.

6.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Maatschappelijk.

Groen

Langs de oostzijde van het plangebied, langs de Schultestraat is een groenstrook als Groen bestemd.

Maatschappelijk

Hieronder zijn begrepen de multifunctionele accommodatie en de bestaande sporthal, die als zodanig is aangeduid. Het zuidelijk gelegen bouwvlak betreft het multifunctioneel gebouw. Hierin zijn diverse voorzieningen ondergebracht, zoals schoolopvang en maatschappelijke en culturele voorzieningen zoals een bibliotheek.

ALGEMENE REGELS

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- uitsluiting kleinschalige verblijfsrecreatie en uitsluiting seksinrichting;
- afstemming Flora- en faunawet;
- algemene ontheffingsregels;
- overgangs- en slotregels.

De algemene gebruiksbepalingen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de nieuwe Wro dit al rechtstreeks regelt.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Op 6 juni 2011 hebben Lefier, de gemeente en alle overige participanten een realisatieovereenkomst gesloten.

In deze realisatieovereenkomst zijn alle kosten die zijn gemoeid met de realisatie van MFA en de buitenruimte opgenomen en uitgeschreven.

De gemeentelijke kosten die zijn gemoeid met dit project zijn verdisconteerd in de huursom.

M a a t s c h a p p e l i j k e U i t v o e r b a a r h e i d



8.1

Inspraak

Op 16 juni 2010 is aan de omwonenden voorlichting gegeven over het plan. Het gebouw met inrichting is toen als voorlopig ontwerp gepresenteerd. Voor de openbare ruimte was op dat moment nog geen plan bekend. De belangrijkste veranderingen die zijn aangebracht naar aanleiding van de reacties uit de voorlichting zijn de situering van de jeugdsoos in het gebouw en de toegang daarvan.

Het plan is niet onderhevig geweest aan formele inspraak.

8.2

Overleg

Het voorgenomen ontwerp van het bestemmingsplan is voor overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- de provincie Drenthe;
- de VROM-Inspectie Noord.

De reacties zijn als bijlage opgenomen. De reactie van het Waterschap Hunze en Aa's is opgenomen bij het betreffende onderdeel van de plantoelichting.

Provincie Drenthe

Opmerking

De provincie merkt op dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

VROM- Inspectie Noord

Opmerking

Het voorliggend plan geeft de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.