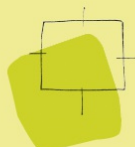


bestemmingsplan  
Minister Cremerstraat 8  
te Zeijen  
ontwerp



gemeente Tynaarlo



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Toelichting

## **Minister Cremerstraat 8 te Zeijen**

ontwerp

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend planologisch kader	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>11</b>
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 3 Huidige en nieuwe situatie</b>	<b>21</b>
3.1 Oorspronkelijke situatie	21
3.2 Recente ontwikkelingen	22
3.3 Randvoorwaarden inrichting plangebied en omgeving	23
3.4 Nieuwe situatie	24
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoek en milieu</b>	<b>27</b>
4.1 Geluid	27
4.2 Parkeren	27
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Bodem	28
4.5 Water	29
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.7 Ecologie	31
4.8 Externe veiligheid	34
4.9 Milieuzonering	35
4.10 Duurzaamheid	36
4.11 M.e.r.-beoordeling	36
<b>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</b>	<b>39</b>
5.1 Algemeen	39
5.2 Bestemmingen	39
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41



## **Toelichting**



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Pathuis en Partners en Beter Thuis Wonen Thuiszorg hebben het voornemen om aan de Minister Cremerstraat 8 in Zeijen een innovatief woon-zorgconcept te realiseren. Het gaat uit van het van overheidswege ingezette beleid volgens het principe van scheiden van wonen en zorg, maar wil tegemoetkomen aan de wens van mensen om zelfstandig te willen wonen in een vertrouwde woonomgeving waar men naar elkaar omziet en hulp en zorg nabij is.

Op de locatie bevindt zich de voormalige boerderij Huis te Zeijen. Hier wordt een nieuw bedrijf gestart waarbij wonen, zorg, dienstverlening en toerisme aan elkaar verbonden wordt. Het boerenerf transformeert naar een zorgerf.

De doelgroep voor wie dit project hoofdzakelijk is bedoeld, zijn mensen die gelet op een beperking nu al een zorgbehoefte hebben, dan wel mensen die gezien hun leeftijd of andere omstandigheden naar verwachting in de toekomst behoefte krijgen aan zorg en ondersteuning.

Op het erf worden 16 levensloopbestendige woningen gerealiseerd, geschikt om alle vormen van zorg en ondersteuning in te kunnen ontvangen. Alle ruimten zijn gelijkvloers, rolstoeltoegankelijk en voorzien van alarmering. Gelijktijdig wordt de boerderij getransformeerd. Naast de beheerderswoning wordt hierin een zorgsteunpunt gerealiseerd van waaruit Beter Thuis Wonen Thuiszorg zorg en ondersteuning levert. Vanuit het zorgsteunpunt werken wijkverpleegkundigen en coördinatoren die extramuraal de volgende zorgfuncties leveren: Verzorging & Verpleging, Gespecialiseerde Verpleging, Casemanagement Dementie, Palliatieve Zorg, Begeleiding en Huishoudelijke Ondersteuning. Het steunpunt is dagelijks 24 uur bereikbaar. De wijkverpleegkundigen en coördinatoren werken nauw samen met Huisartsen, Ziekenhuizen en Sociale Wijkteams. Vanuit het zorgsteunpunt levert Beter Thuis Wonen Thuiszorg de zorgdiensten, ook in het dorp en de omgeving.

Verder komt er een gemeenschapsruimte waar men samen gebruik kan maken in de sfeer van dagbesteding en ontmoeting. De dagbesteding en activiteiten staan onder professionele begeleiding van Beter Thuis Wonen Thuiszorg. Voor deze faciliteiten betalen de bewoners van het erf een vaste maandelijkse bijdrage, alsmede voor de beschikbaarheid van de 'erfregisseur' voor informele zorg en voor de servicekosten voor het onderhoud aan de woningen en de gemeenschappelijke tuin. Daarmee is er een nadrukkelijke koppeling aangebracht tussen het wonen en de gemeenschappelijke voorzieningen in de boerderij, en de diensten. In en bij de boerderij worden 8 kamers gerealiseerd waar mensen met een zorg- of hulpvraag tijdelijk kortdurend verblijven. Het betreft ziekenhuisverplaatste zorg, revalidatie, respijtzorg en zorgrecreatie.

Deze bijzondere woonvorm is een kleinschalige voorziening die in deze schaal past in het landelijk gebied en geschikt is voor een specifieke doelgroep die kiest voor het plattelandskarakter en zich thuis voelt op een boerenerf. Er wordt gekozen voor een compacte vormgeving en architectuur die zorgdragen voor een compositie van de boerderij met de levensloopgeschikte woningen in de vorm van landbouwschuren op het boerenerf. Deze vormgeving sluit naadloos aan op de boerenerven die karakteristiek zijn voor het Zeijerveld. Het hele plan wordt duurzaam en energieneutraal uitgewerkt.

### **1.2 Begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt ten westen van de Minister Cremerstraat, op circa 250 m ten zuiden van de bebouwde kom van Zeijen. Ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich onbebouwde agrarische gronden. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden en bospercelen. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto met de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



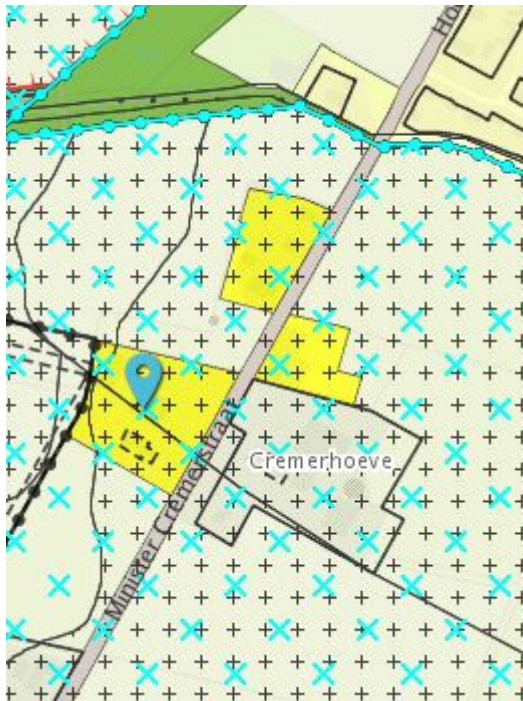


Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend planologisch kader

Deze locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (onherroepelijk 29 oktober 2014). De locatie heeft de bestemming Wonen.

Het voornemen past niet binnen de regels van geldende bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de bouw van levensloopbestendige woonzorgenheden, het zorgsteunpunt met dagbesteding, kleinschalige horeca en logies. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede plankaart (geel betreft woonbestemming)

## **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van de diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

#### **LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING**

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

- Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Gezien de functiewijziging en het aantal woningen moet de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevestigend worden beantwoord.

- Behoefte

Het gaat hierbij om een ruimtebehoefte waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Bij deze ontwikkeling is er sprake van een woonzorg-initiatief, welke uniek is in zijn soort in Drenthe en door de provincie benoemd als pilot. Het unieke karakter komt voort uit het voornemen om een woonfunctie met daaraan verbonden zorg- en service te creëren in een groene omgeving buiten de bebouwde kom. Het erf wordt daarbij getransformeerd tot een ontmoetingsplek met een zorgsteunpunt in combinatie met dagbesteding, kleinschalige horeca en dienstverlening in de vorm van logies al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg/revalidatie en respijtzorg (maximaal acht kamers).

Dit initiatief speelt in op de groeiende woonzorgbehoefte en de daarmee samenhangende vraag naar levensloopbestendige woningen. In hoofdstuk 3 en in onderstaande alinea wordt hierover een nadere toelichting gegeven. Deze behoefte is breed aanwezig binnen gemeente en regio en niet specifiek

plaatsgebonden. In het dorp Zeijen en omgeving blijkt uit gegevens van de initiatiefnemer een brede interesse onder bewoners te bestaan om gebruik te maken van dit nieuwe woonzorgconcept.

De woonzorgbehoefte is door de gemeente opgenomen in de regionale woningbouwmonitor, waarin alle woningbouwontwikkelingen tot 2030 in zijn benoemd. Deze monitor wordt jaarlijks vastgesteld door het stedelijk netwerkband Regio Groningen-Assen. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het regionale beleid.

### ***Trendbureau Drenthe - behoefteonderzoek***

Door Trendbureau Drenthe is daarnaast een behoefteonderzoek uitgevoerd (definitieve versie juli 2018, Bijlage 3).

In dit rapport is inzicht gegeven in de woon- en zorg wensen en behoeften van ouderen in Nederland in het kader van de demografische en sociale ontwikkelingen. Waar mogelijk is op meer regionale schaal een beeld gegeven van de woonontwikkelingen en zorgontwikkelingen voor ouderen.

Met deze analyses is onderzocht of er een behoefte kan zijn aan het woonzorginitiatief Huis te Zeijen in Zeijen. Op basis van deze literatuurstudie is de behoefte, zoals deze wordt beschreven in ander onderzoek, vertaald naar de situatie en kenmerken van Huis te Zeijen. Het onderzoek heeft geleid tot drie deelconclusies. Onderstaand worden deze conclusies (1 tot en met 3) toegelicht:

1. Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen geven aanleiding voor de ontwikkeling van particuliere wooninitiatieven als Huis te Zeijen

Door een combinatie van maatschappelijke en demografische ontwikkelingen, zoals de toenemende vergrijzing, de toenemende levensverwachting en een overheidsbeleid dat zich richt op extramuraal zorgen, is er een steeds grotere groep ouderen in de samenleving, die zelf de zorg zal moeten organiseren wanneer ze ouder worden.

De groep ouderen die zich daarop voorbereid is een groep ouderen die steeds welvarender, zelfstandiger en gezonder is. Deze groep jonge ouderen is over het algemeen nog vitaal, speelt nog een grote rol in de samenleving (o.a. door vrijwilligerswerk) en heeft vaker zelf de behoefte om langer in de eigen omgeving te blijven wonen.

De acute verhuiscens is onder deze ouderen niet toegenomen in de afgelopen jaren, maar het aantal ouderen dat misschien wil verhuizen, neemt wel sterk toe. Vooral ouderen in de leeftijd van 55-65 jaar oud overwegen nog vaak een keer te verhuizen, over het algemeen naar een kleinere koopwoning dan hun huidige, en een grondgebonden woning. Ouderen hebben nog wel behoefte aan ruimte en vooral jongere ouderen kijken meer naar het type woning en de ruimtelijke kenmerken, dan naar de afstand naar voorzieningen. Huis te Zeijen biedt deze grondgebonden koopwoningen met ruimte in het buitengebied.

2. Woonwensen en woningwensen sluiten grotendeels aan bij een particulier woonzorginitiatief als Huis te Zeijen

De woonwensen van ouderen zijn divers, dat moet voorop staan. Huis te Zeijen wil zich ontwikkelen voor de oudere die wat meer vermogend is, vitaal is, maar inspeelt op de actuele, reeds aanwezige, zorgbehoefte en daarnaast ook gericht is op de toekomstige zorg en die verbinding wil houden en maken met het dorp en activiteit op het erf.

De behoefte van de oudere ligt over het algemeen op een woning nabij de vertrouwde omgeving, met voorzieningen in de buurt of voorzieningen die in de buurt georganiseerd kunnen worden. Vooral de zorgwensende oudere en pro-actieve oudere (Nivel, 2013) heeft behoefte aan woonvormen waar zorg makkelijk kan worden ingeroepen. De woonomgeving, niet ver van de vertrouwde omgeving, is ook van belang. Ook willen ouderen graag nog iets kunnen betekenen voor hun woonomgeving zolang zij fit en vitaal zijn. Huis te Zeijen wil de relatie met de vertrouwde omgeving van haar ouderen sterk houden, door een directe relatie met het dorp en het buitengebied te behouden.

Daarnaast blijkt uit dit literatuuronderzoek dat ouderen het vooral belangrijk vinden dat ze wonen in een omgeving met (zorg)voorzieningen op relatief korte afstand. Met voorzieningen op loopafstand hebben ouderen over het algemeen meer vertrouwen in het langer zelfstandig wonen. Huis te Zeijen wil zorg dragen dat de voorzieningen juist op korte afstand georganiseerd kunnen worden, zodat ouderen ook in het buitengebied zorg dichtbij kunnen halen. Wanneer ouderen makkelijk voldoende voorzieningen kunnen organiseren blijven zij vaak langer in het buitengebied wonen. Hiermee sluit Huis te Zeijen dus aan bij deze woonwens.

Ten slotte is de aanwezigheid van sociale contacten voor alle ouderen belangrijk. Vooral de jongere oudere wil graag wonen in een omgeving met mensen uit verschillende generaties. Oudere ouderen hebben vooral behoefte aan leeftijdsgenoten. Doordat Huis te Zeijen de directe omgeving op het erf wil halen en er veel contact zal zijn met de omgeving, speelt het in op deze beide behoeften.

### 3. Regionaal is er ruimte voor een woonzorginitiatief als Huis te Zeijen

De omgeving van Huis te Zeijen komt uit onderzoek naar voren als een aantrekkelijk gebied voor mensen om te wonen (Badir et al., 2017). Zowel vanuit de eigen omgeving als vanuit de regio lijken mensen naar dit gebied te trekken. Daarnaast zal de zorg voor mensen die langer zelfstandig wonen buiten de intramurale woonvormen moeten worden opgevangen. Omdat steeds meer ouderen anticiperen op een woning in de eigen omgeving, waar het zorgaanbod in de buurt ligt, is er een sterke ontwikkeling en behoefte aan particuliere woon-zorg initiatieven als Huis te Zeijen. Er is daarin geen tot weinig concurrentie van centrale woon-zorg vormen, die voornamelijk mensen toelaten op basis van een zorgindicatie en een aanbod hebben voor wonen en zorg dat niet aansluit bij de woonwensen van de anticiperende oudere (overwegend huuraanbod, appartementen en in de stedelijke omgeving).

Door de huidige ontwikkelingen is er een groeiend aanbod van nieuwe woon-zorg initiatieven in Nederland. De behoefte aan woon-zorg initiatieven in de regio Groningen-Assen groeit wel met 140 huishoudens per jaar. Uit dit literatuuronderzoek blijkt dat er veel aanwijzingen zijn dat Huis te Zeijen voldoet aan de woonwensen en behoeften van ouderen in deze samenleving en de regio rondom Zeijen. Er is in en rond het verzorgingsgebied van Huis te Zeijen geen soortgelijk initiatief gevonden, dat de woon- en zorgwensen op eenzelfde manier vertaald in een woonzorginitiatief.

- Bestaand stedelijk gebied

Bij dit initiatief ligt de ontwikkellocatie circa 250 meter buiten de bebouwde kom van Zeijen en dat is volgens de geo atlas van de provincie Drenthe buiten het bestaande stedelijk gebied. De locatie is gelegen op een boerenerf, waarbij de schuren nog aanwezig zijn. Deze hebben geen agrarische functie meer. De combinatie van een aantal elementen maakt deze locatie uitermate geschikt voor het realiseren van het woonzorgconcept: de vrije ruimte met uitzicht op de groene buitenomgeving, de dichte nabijheid van het dorp Zeijen en de korte afstand van circa 5 kilometer tot de stad Assen.

Er is ook de vraag gesteld of er geschikte locaties in het dorp liggen waar een dergelijk initiatief kan worden gestart. Het bestaande voetbalveld is daarvoor in beeld geweest. Het voetbalveld verplaatsen lijkt financieel erg ingrijpend, zo ook moeizaam in verband met de ligging aan het beekdal en de te beperkte bouw mogelijkheden voor een dergelijk concept. Andere locaties grenzend aan het dorp hebben impact op het beeldbepalende karakter van het dorp, beekdal of es waarden. Binnen het bestaand stedelijk gebied kan daarmee redelijkerwijs niet in de behoefte worden voorzien. Derhalve wordt de locatie Huis te Zeijen het meest geschikt geacht, mede door de mogelijkheden om relatief eenvoudig de beeldbepalende boerderij om te zetten als zorgsteunpunt en de combinatie met de logiesfunctie tot stand te brengen. Dit maakt de plek en het project uniek.

### Conclusie

Op basis van de vorige paragraaf (beleid en onderzoek) wordt de ontwikkeling in onderhavig plangebied als passend beschouwd, mede met inachtneming van de (positieve) toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De Omgevingsvisie 2010 is op een aantal inhoudelijke thema's geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het document Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De geactualiseerde visie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. Deze actualisatie heeft geen directe gevolgen voor ontwikkeling van het plangebied, met uitzondering van de Ladder duurzame verstedelijking.

#### WONEN

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat binnen het landelijk gebied alleen ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus (waaronder landgoederen) en woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (Ruimte voor Ruimte-regeling). Uitgangspunt bij de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij de gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

#### LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In het kader van het thema 'zorgvuldig ruimtegebruik' wordt aandacht besteed aan de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking (de voormalige SER-ladder). De provincie wil dit denkmodel ook bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) toepassen. De provincie wil dat gemeenten in principe zelf gaan bepalen welke activiteiten zij in de vrijkomende agrarische bebouwing willen toestaan, waarbij de nieuwe invulling van de VAB geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit gaat betekenen. In het volgende hoofdstuk (huidige en nieuwe situatie) wordt deze nieuwe invulling nader uitgewerkt en wordt toegelicht welk effect dit heeft op de ruimtelijke kwaliteit. In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### Cultuurhistorisch kompas

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitenkaart–kernkwaliteit cultuurhistorie van de Omgevingsvisie.

Om de cultuurhistorische waarden veilig te stellen en tegelijkertijd ruimte voor ontwikkelingen te bieden, is gekozen voor drie sturingsniveaus. Deze zijn gebiedsgericht toegepast.

1. Respecteren: het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Plannen en initiatieven worden beoordeeld op het benutten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur als inspiratiebron.
2. Voorwaarden stellen: de cultuurhistorische samenhang geldt als randvoorwaarde. Vroegtijdig in het planproces moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen wordt benut.
3. Eisen stellen: de provincie bedingt vanaf het begin een plek in het planvormingsproces en stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting.

Voor het plangebied geldt het niveau 'voorwaarden verbinden'.

Het Cultuurhistorisch Kompas geeft aan dat het plangebied deel uit maakt van het landschap 'De Kop van Drenthe'. De volgende ambities zijn opgenomen in het Cultuurhistorisch Kompas:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt

getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.

### **Nota sociaal beleid 2016-2020**

De nota Sociaal beleid 2016-2020 vormt samen met de Visie krimp en leefbaarheid 2016-2020 en de Uitvoeringsagenda krimp en leefbaarheid 2016-2017 een drieluik. In de nota Sociaal beleid kiest de provincie binnen sociale leefbaarheid drie prioritaire thema's, waarbinnen de belangrijkste uitdagingen liggen om de gevolgen van krimp binnen de provincie aan te pakken en de leefbaarheid te versterken:

1. Beschikbare en toegankelijke zorg
2. Gezondheid en vitaliteit door sport en bewegen
3. Onderwijskwaliteit en toegang arbeidsmarkt

Voor dit bestemmingsplan is met name thema 1 van belang. De hoofddoelstelling is het realiseren van een goede zorginfrastructuur gericht op beschikbare en kwalitatief goede zorg in Drenthe. Deelopgaves zijn:

- een goed georganiseerd zorgaanbod en vraagbundeling van zorgvragers gericht op goede zorg;
- het opschalen van pilots en voorbeelden als bovenlokale oplossingen voor het realiseren van kwalitatief goede, bereikbare en betaalbare zorg voor iedereen in Drenthe.

### **Regiovisie Groningen-Assen 2030**

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het Noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur.

In de woningbouwmonitor en de woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen (december 2017) zijn wederom positieve berichten over een aantrekkende koopmarkt en toenemende bouwactiviteit. De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen, als kavels in de regio zijn in de eerste helft van 2017 aanzienlijk beter dan gemiddeld in voorgaande jaren. De koopmarkt in de stad Groningen heeft uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden. De relatief sterk verbeterde verkoop van vrijstaande woningen duidt erop dat de doorstroming goed op gang is. Buiten de stad is de woningmarkt ook duidelijk aangetrokken.

### **Afweging**

#### **LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE**

Het plan behelst een herbestemming van bestaande bebouwing (zorgsteunpunt met dagbesteding en kleinschalige horeca-activiteiten). Daarnaast is er sprake van sloop van schuurbebouwing die geen functie meer heeft. Dit ten behoeve van een 16 tal levensloopbestendige zorgwoningen. De herinvulling van de locatie is zorgvuldig met een landschapsarchitect en architect, en deskundigen van provincie en gemeente voorbereid en vormgegeven. Landschap en cultuurhistorie speelden een belangrijke rol bij de voorbereiding van het uiteindelijke schetsplan.

#### **INNOVATIEF WOONCONCEPT**

Het nieuwe woonconcept in Zeijen is innovatief en toekomstbestendig omdat wonen, zorg, welzijn en toerisme aan elkaar worden verbonden. Het principe gaat uit van gezond vertoeven. Het project is als pilot benoemd vanwege deze verbindingen, die als doel hebben dat mensen in Zeijen en omgeving zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwd sociaal netwerk. Het Huis te Zeijen is tevens de uitvalsbasis voor de wijkzorg in de omgeving.

#### **WONINGBOUWAFSPRAKEN**

De toevoeging van de 16 woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad maakt deel uit van de regionale woningbouwafspraken Groningen-Assen en is opgenomen in de regionale woningbouwmonitor.

Uit het bovenstaande valt af te leiden dat het voornemen past in het provinciaal en regionaal beleid. Ten aanzien van de eisen van de Ladder duurzame verstedelijking wordt naar de volgende paragraaf verwezen.



## Conclusie

Op basis van de vorige paragraaf is de ontwikkeling in onderhavig plangebied wenselijk.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurplan

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan opgesteld (vastgesteld 10 oktober 2006). Het Structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Binnen de beleidsterreinen wonen, archeologie en cultuurhistorie zijn inmiddels afzonderlijke visies opgesteld. Wat nog relevant is voor het plangebied komt in het navolgende aan bod.

Op voorhand staat de gemeente positief tegenover nieuwe vormen van wonen en werken in het landelijk gebied. Het uiteindelijke doel hiervan is tweeledig. In de eerste plaats kunnen deze nieuwe vormen van wonen en werken de instandhouding van het landschap ten goede komen. In de tweede plaats zal dit een stimulering van de lokale werkgelegenheid betekenen.

### Structuurvisie Wonen

In augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Het woonplan is dan ook de inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe (regionale woonvisie). Binnen de regio Groningen-Assen worden regionale bouwprojecten gefaciliteerd. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings)kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

Met betrekking tot de kleine kernen, waartoe Zeijen wordt gerekend, stelt de structuurvisie dat in deze kernen op het gebied van woningvoorraad en nieuwbouw geen ingrijpende ontwikkelingen zijn voorzien. Deze kernen kenmerken zich door landelijk wonen en ontlenen daaraan ook hun kracht.

### Woningmarktonderzoek

De gemeente heeft begin 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op de ontwikkelingen die zich nu of in de nabije toekomst voordoen. In het woningmarktonderzoek (zie de desbetreffende bijlage 1, betreft concept) wordt op een drietal ontwikkelingen ingegaan:

- ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen (het aantal huishoudens groeit);
- rekening houden met de lange termijn (vergrijzing en ontgroening);
- toekomstige behoefte aan wonen met zorg (groeierende behoefte aan (nieuwe) woonzorgarrangementen, blijvend wonen in een zelfstandige woning).

Op het derde onderdeel (wonen met zorg) wordt hieronder nader ingegaan.

Er is steeds meer behoefte aan het zogenaamde 'verzorgd wonen'. Dit houdt in dat ouderen met een iets minder zware zorgvraag wel in staat zijn om zelfstandig te (blijven) wonen, maar wel behoefte hebben aan extra ondersteuning, bijvoorbeeld zorg op afroep. Het gaat hierbij om een hybride woonvorm waar zowel mensen met een zeer lichte zorgvraag als mensen met een zware zorgvraag kunnen wonen. Een beschutte woonvorm is daarbij vaak belangrijk, bijvoorbeeld door een ligging aan of nabij een verpleeghuis (aanleunwoningen) of waarbij gelijkgestemden in een hofje wonen met zorg op korte afstand. Op dit moment bestaat het aanbod aan 'verzorgd wonen' uit de volgende locaties:

- in Zuidlaren bevinden zich zowel Nieuwe Laarhof (Habion 37 woningen en zelfstandige appartementen bij het woonzorgcomplex Mozaiek (zorggroep Drenthe, 50 woningen);

- Kornoeljihof in Vries beschikt over zelfstandige appartementen, maar deze zijn wel verouderd en daardoor lastiger te verhuren.

In het kader van het verzorgd wonen voor ouderen wordt uitgegaan van een tweetal scenario's, het basisscenario en het 'laag' scenario. Het basisscenario wordt bepaald aan de hand van recente indicatiestelling en de verwachte demografische ontwikkelingen. Als gevolg van de vergrijzing zal de vraag naar verzorgd wonen de komende jaren toenemen; van een behoefte van 300 woningen anno 2018 naar 400 woningen in 2028 (+100 woningen). In het scenario 'laag' wordt uitgegaan van 315 woningen in 2028 (+15 woningen).

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van het woningmarktonderzoek duidelijk wordt dat er voldoende behoefte bestaat aan woonzorgwoningen zoals die door Huis te Zeijen wordt aangeboden.

### **Structuurvisie cultuurhistorie**

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen. In de paragrafen 3.3 en 4.6 wordt dit nader uitgewerkt en geconcretiseerd, zo ook in het schetsplan landschapontwerp zoals opgenomen in bijlage 3.

### **Structuurvisie archeologie**

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien. In onderhavig plan is dit ook het geval.

### **Welstandsnota**

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Het bouwplan zal aan de welstandscriteria die voor het desbetreffende plangebied gelden worden getoetst. In het schetsplan landschapontwerp komt dit nader aan de orde. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de welstandsorganisatie zich over het schetsplan positief heeft uitgelaten.

### **Bestemmingsplan Buitengebied**

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, welke onherroepelijk is geworden op 29 oktober 2014. Het gehele perceel aan de Minister Cremerstraat 8 is bestemd als 'Wonen' en de bestaande woonboerderij 'Huis te Zeijen' heeft een beeldbepalende aanduiding in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van woonfuncties in het buitengebied worden de volgende relevante opmerkingen uit het vigerende bestemmingsplan opgesomd:

- Door het vrijkomen van agrarische bedrijfsbebouwing zal de woonfunctie in het buitengebied toenemen. Wonen in het buitengebied biedt daarnaast bij uitstek de mogelijkheid tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. In toenemende mate wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid op het gebied van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren zal doorzetten.
- De gemeente zal nieuwbouw, dan wel toename van het aantal woningen in het buitengebied in de regel niet toestaan. Uitzonderingen hierop kunnen zijn landgoederen of bijzondere woonmilieus (bijvoorbeeld een buitenplaats), splitsing van voormalige agrarische bebouwing, vervangende nieuwbouw, eerste of tweede (agrarische) bedrijfswoningen of woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het beoogde project kan als bijzonder woonmilieu worden aangemerkt.
- De regeling voor beeldbepalende panden houdt in dat de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling en situering van de woning zoveel mogelijk moet worden gehandhaafd. Ook aanvragen tot herbouw moeten in dat licht worden bezien. Een algeheel sloopverbod is niet aan de orde. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken, mits de karakteristieke

waarden van het bouwwerk niet onevenredig worden aangetast.

### **Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)**

Het beschikbaar komen van agrarische bebouwing is een item dat in de gehele provincie Drenthe speelt. De gemeente hanteert onder meer de volgende uitgangspunten in het VAB-beleid:

- om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen dient een inrichtingsplan opgesteld te worden;
- er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de (bedrijfs)activiteiten. Er mag geen aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden plaatsvinden. In het op te stellen inrichtingsplan dient hier aandacht aan besteed te worden;
- er dient geparkeerd te worden op eigen terrein, welke deel moet maken van het inrichtingsplan;
- de functieverandering mag niet leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
- er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast (geluid/geur en dergelijke).
- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.

In de uitwerking van dit project wordt rekening gehouden met bovengenoemde uitgangspunten. Hoofdstuk 3 geeft een nadere uitleg van het inrichtingsplan in relatie tot een goede landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het milieuaspect.

### **Gemeentelijke visie omtrent planvoornemen**

#### ALTERNATIEVE LOCATIES

De vraag kan gesteld worden of er in Zeijen andere locaties zijn waar een dergelijk initiatief kan worden gestart. Het bestaande voetbalveld is daarvoor in beeld geweest. Het voetbalveld verplaatsen lijkt financieel erg ingrijpend, zo ook moeizaam in verband met de ligging aan het beekdal en de te beperkte bouwmogelijkheden voor een dergelijk concept. Andere locaties grenzend aan het dorp hebben impact op het beeldbepalende karakter van het dorp, beekdal of es waarden. Derhalve wordt de locatie Huis te Zeijen het meest geschikt geacht.

#### WONEN EN TOERISME

In dit project komen toerisme en wonen voor ouderen samen. De beheerder van de kleinschalige horeca en logies al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg/revalidatie en respijtzorg (maximaal acht kamers) fungeert als huismeester voor de ouderenhuisvesting met beheer, schoonmaak, maaltijdservice, boodschappenservice, et cetera en als organisator van de door organisaties te leveren zorg aan de ouderen op het erf. De beheerder organiseert eveneens activiteiten waaraan zowel bewoners als toeristen deel kunnen nemen.

Op deze manier draagt de kleinschalige horecafunctie op een positieve wijze bij aan de verblijfs- en dagrecreatie in de gemeente.

#### WONEN EN ZORG

Traditionele zorgaanbieders werken met een minimale schaal van 40 wooneenheden. Dat is een voorwaarde om een dekkend exploitatiekader te bewerkstelligen. Andere vormen zijn groepswonen, waarbij mensen in kleinschalige woningen samen wonen. Een minimale woonomvang is dan acht mensen per woongroep met een clustering tot grotere exploitatie eenheden.

De kleinst denkbare schaal voor het Huis te Zeijen is 16 eenheden in combinatie met een zorgsteunpunt, dagbesteding, kleinschalige horeca en logies al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg/revalidatie en respijtzorg (maximaal acht kamers). Deze nieuwe combinaties maakt het haalbaar om het concept Huis te Zeijen op deze schaal te kunnen realiseren.

In het onderzoek van het trendbureau is binnen een straal van 10 km rondom Zeijen geïnventariseerd welke woonzorgvoorzieningen daar aanwezig zijn en welke invloed onderhavig initiatief kan hebben op deze voorzieningen. In het algemeen blijkt dat bij alle woonzorgprojecten geen of nauwelijks leegstand is en dat er

wachtenden op de wachtlijsten staan. Veel woonzorglocaties zijn intramurale voorzieningen (verpleeg- en verzorgingshuizen) en of zijn kleinschalig voor zorgintensief verblijf, of serviceflats in appartementensfeer, hoogbouw en hoge verplichte servicekosten. De conclusie van deze verkenning is dat er geen vergelijkbare projecten zijn die door de combinaties van wonen, zorg en toerisme vergelijkbaar zijn met het concept van Huis te Zeijen. Mede gelet op de toenemende druk op de woningmarkt voor geschikte woonvoorzieningen voor senioren kan redelijkerwijs worden verondersteld dat de realisatie van Huis te Zeijen met een schaal van 16 wooneenheden niet of nauwelijks invloed heeft op woon-zorgcomplexen elders.

**Conclusie**

Op basis van de vorige paragraaf wordt de ontwikkeling in onderhavig plangebied als gewenst beschouwd.



## Hoofdstuk 3 Huidige en nieuwe situatie

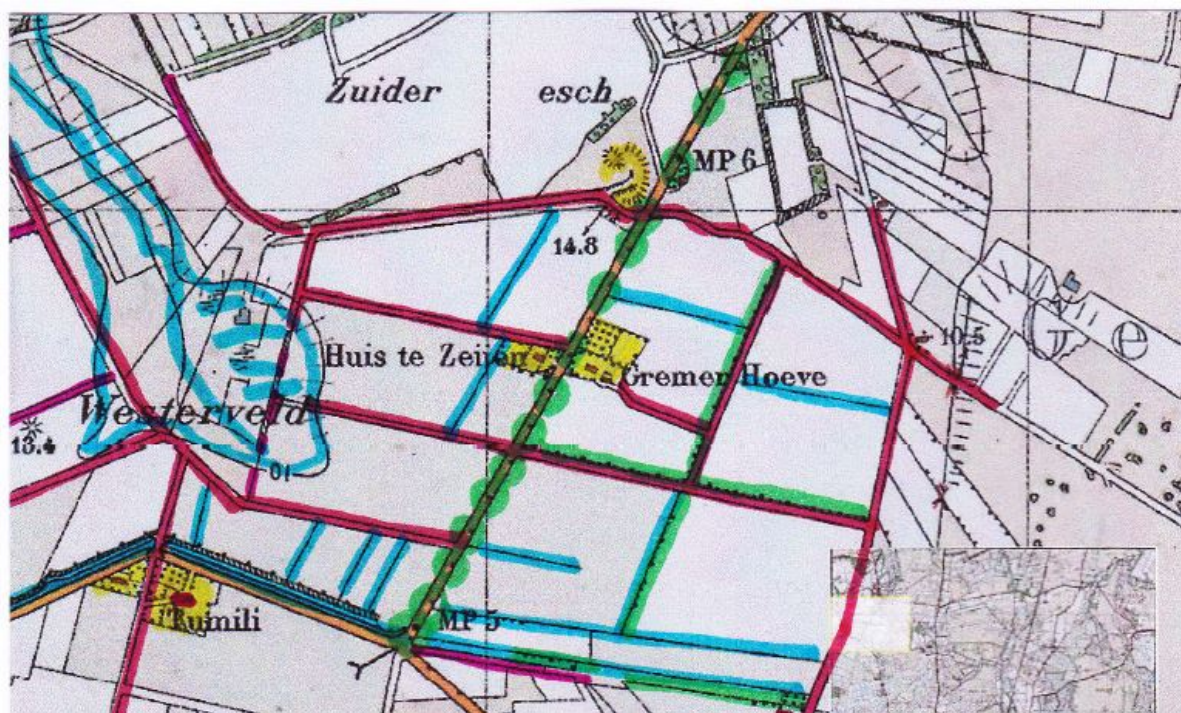
### 3.1 Oorspronkelijke situatie

#### Landschap

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Tynaarlo maakt een strikt onderscheid tussen de diverse ruggen van de gemeente. De rug van Zeijen wordt aan de westzijde begrensd door het beekdal van de Broekenloop, die overgaat in de Oostervoortsche Diep. De Smeerveensche Loop en Grote Masloot vormen de begrenzing van de rug aan de oostzijde. De dorpsomgeving van Zeijen maakt deel uit van de zuidelijke begrenzing van dit deelgebied. Het dorp raakt hier aan het Zeijerveld, een typische hoogveenontginning met kanalen en karakteristieke lanen. De Zeijerwiek, een kanaal van het hoogveenontginningslandschap aan de zuidwestelijke zijde van het dorp, is deels gedempt. Het grootste deel van de Rug van Zeijen heeft het karakter van een typische jonge heideontginning: een open landbouwgebied met bomenlanen en een aantal bosstroken.

#### Zeijerveld

Het Zeijerveld is een typerend voorbeeld van een zogenaamd 'hoogveenontginningslandschap'. Dit zijn ontginningen, die zijn ontstaan tijdens de ontginning van de woeste gronden (hoogveenmoerassen). Na verwijdering en ontwatering van het veen zijn de woeste gronden ontgonnen tot rationeel verkavelde landbouwgronden. Dit gebied is in particuliere opdracht van J.T. Cremer in 1907 ontgonnen door Heidemij. Het gebied is ontgonnen door het aanleggen van een stelsel van vaarten en sloten (wijken). Deze vormen de ruimtelijke karakteristiek in het gebied en zijn beplant met bomenlanen. De boerderijerven liggen op nauwkeurig uitgekozen plaatsen (kruisingen of knik in de wijk) aan de wijken.



Plangebied en omgeving omstreeks 1925 (bron: Greet Bierema)

#### Verkaveling

Aanvankelijk werd het gebied ingericht in kavels van 28 tot 60 ha. Ten opzichte van de omgeving zijn er behoorlijk grote boerenbedrijven gesticht. Door de zogenaamde koperziekte, een te kort aan koper in de grond gingen kort na de stichting al diverse bedrijven failliet. De gronden, die onder andere behoorden bij de boerderij Huis te Zeijen werden gesplitst en er verschenen nieuwe erven in het gebied.

## 3.2 Recente ontwikkelingen

### Modernisering landbouw

Sinds de ontginning van het gebied zijn veel veranderingen opgetreden waardoor het authentieke karakter in belangrijke mate terug valt op de oorspronkelijke boerderijen zelf. Ook de nieuwe ontwikkelingen in de landbouw brengen in dit gebied grote (ruimtelijke) veranderingen met zich mee. De boerenerven groeien uit hun voegen en krijgen allerlei extra functies (mestsilo's), waardoor zij het landschappelijk beeld verstoren. Een van de ambities van het LOP (landschapsontwikkelingsplan gemeente Tynaarlo) is om de erven landschappelijk in te passen door middel van stevige randbeplanting.



Plangebied en omgeving omstreeks 1960 (bron: Greet Bierema)

### Landgoed

Landgoed Zeijen draagt bij aan het autonome karakter van de rug van Zeijen. Enerzijds doordat de beekdalrand gedefinieerd wordt met een nieuw bosgebied. Anderzijds wordt hiermee ook de overgang van het Drentsplateau naar de rug van Zeijen in maat en schaal begeleid. Het landgoed is beplant met een 'patchwork' van verschillende soorten bomengroepen. Daardoor ontstaat een mooie afwisseling van verschillende omgevingen, alle met hun eigen kleuren in de verschillende jaargetijden. Een omzoomd weiland aan de rand van het landgoed zorgt voor een mooie overgang naar de bestaande boerderij. Het landgoed heeft zijn eigen oprijlaan, waar op een klassieke manier een mooie afwisselende route is aangelegd naar het toekomstige landgoedhuis.

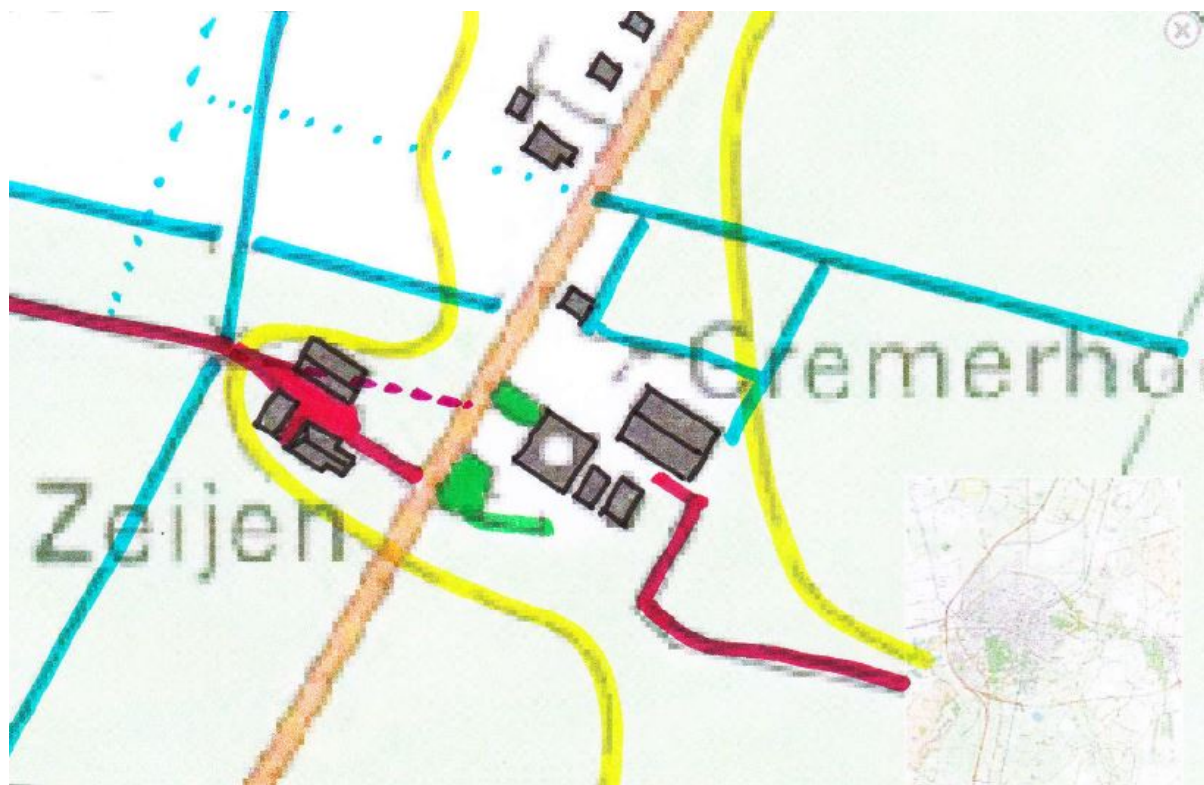
### Transformatie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het landschap rondom de Minister Cremerstraat diverse boeiende elementen bevat. Sinds de aanleg van het Zeijerveld is hier sprake van een enorme dynamiek. Grotendeels agrarische dynamiek maar ook in de flank naar het dorp woningbouw gerelateerde dynamiek. De rug van Zeijen heeft een autonoom karakter gekregen door de komst van het nieuwe landgoed. Bijkomend effect van deze ontwikkeling is de zelfstandige positie van de invalroute naar het dorp. Dit legitimeert de zonerings van transformaties aan deze zuidzijde van dorp.

Alle dynamiek in het Zeijerveld werd steeds economisch gedreven en aanvankelijk zelfs gestimuleerd onder begeleiding van Rijkslandbouwmeesters. Het Zeijerveld fungeerde namelijk als een soort proeftuin. Naast landbouw kent het gebied inmiddels twee nieuwe landgoederen. Landgoederen zijn hier ingezet om de ruimtelijke verbijzondering van de rug van Zeijen te benadrukken maar ook om het uitloopgebied van het dorp



te vergroten.



Plangebied omstreeks 2010 (bron: Greet Bierema)

### 3.3 Randvoorwaarden inrichting plangebied en omgeving

#### Autonomie

De zone ten zuiden van het dorp Zeijen kent een voor agrarische begrippen een stevige ruimtelijke en economische dynamiek. Gezien het bijzondere karakter van deze zone is een transformatie naar een zorgerf op de plek van het Huis te Zeijen goed verdedigbaar. Gezien de dichtheid en het bebouwingsbeeld van de overige erven uit het Zeijerveld is zelfs een dichtheid van 16 zorgwoningen acceptabel, te meer omdat hiermee een economische autonomie mogelijk is.

#### Randvoorwaarden voor ontwikkeling

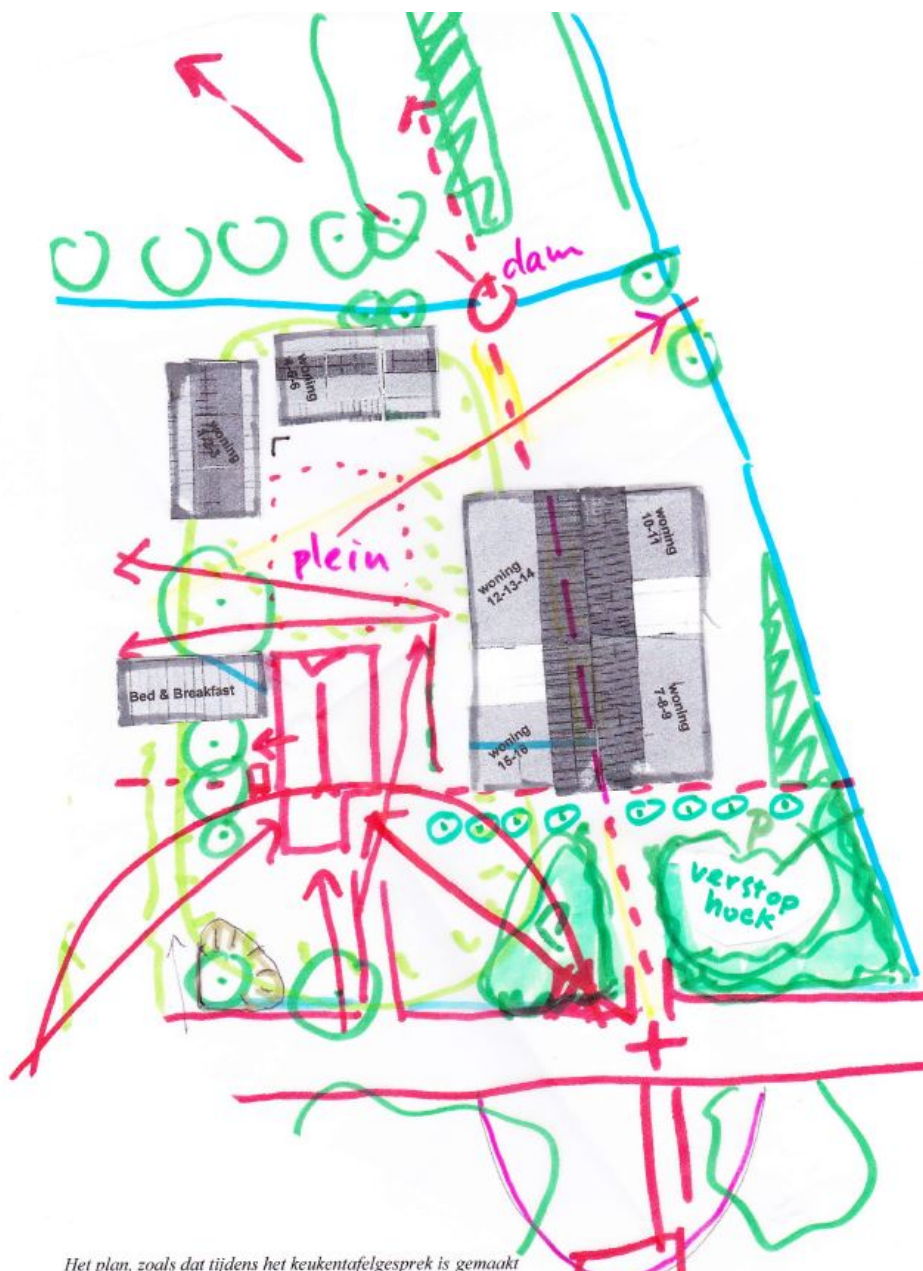
Voorwaarden voor een verdere uitwerking zijn hieronder weergegeven:

- De bebouwing van en rondom het erf moet enerzijds een boerenerf uitstraling behouden en een compacte cluster vormen. De relatie met het landgoed mag er in functionele zin zijn. In ruimtelijke zin moet echter geen verweving met het landgoed optreden.
- Anderzijds moet een ontwerp tot stand komen waarbij sprake is van een gedegen kwalitatieve uitwerking. Vooral dit laatste heeft te maken met de vernieuwende aspecten van deze ontwerpogave in deze specifieke omgeving. Een gedegen ontwerp onderzoek zowel op het gebied van architectuur als landschap zal leiden tot een zorgvuldige inpassing van deze nieuwe functie. Hier is met de initiatiefnemers over gesproken.
- Aanvullend is nader gestudeerd op de specifieke karakteristieken van het Zeijerveld. Een van de belangrijkste bronnen betreft de studie van K. Dilling, De ontginning van het Zeijerveld ('s-Gravenhage 1915). Het archief van de Heijdemij (ontginningsmaatschappij) is verspreid over het Gelders archief en het Rijksarchief. Ontginningen vielen altijd onder de jurisdictie van provincies. Wellicht dat ook het Drents Archief over meer informatie beschikt. Het gemeentelijke archief bevat hoofdzakelijk de originele bouwvergunningen. Tijdens de aanleg behoorde het gehele Zeijerveld tot de gronden van de (voormalige) gemeente Vries.

Het voorgaande is de basis geweest om in gezamenlijkheid van de landschapsarchitect, de architect, de



stedenbouwkundige van de gemeente en van de provincie een schetsplan op te stellen. Dit schetsplan met onderbouwing is als bijlage 3 aan het bestemmingsplan toegevoegd.



*Het plan, zoals dat tijdens het keukentafelgesprek is gemaakt*  
Schetsplan 'keukentafelgesprek' (bron: Greet Bierema)

### 3.4 Nieuwe situatie

#### Functioneel programma

Het initiatief beoogt om 16 grondgebonden zorgwoningen te realiseren en acht kamers voor zorgfaciliteiten (revalidatie en ziekenhuis verplaatste zorg) en logies. Eveneens zal een zorgsteunpunt worden gerealiseerd, zo ook enige ondergeschikte aanverwante voorzieningen zoals dagbesteding, samen koken, kookatelier en kleinschalige horeca.

De woningen worden gebouwd op het erf naast de woonboerderij het 'Huis te Zeijen'. Daarvoor zullen de twee agrarische schuren met totale oppervlakte van 1.280 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Ook het achtergelegen mestbassin met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en de mestkelder onder de schuur worden verwijderd.

De acht kamers worden deels inpandig gerealiseerd: vier kamers in de bestaande woonboerderij en vier kamers op het buitenterrein, aansluitend op de boerderij. In de boerderij worden tevens een keuken, ontbijtruimte en

ontmoetingsruimte ingericht.

### **Woonzorgconcept**

De 16 woningen zullen worden gerealiseerd op basis van een zogenaamd woonzorgconcept. De woningen worden duurzaam en levensloopbestendig gebouwd. Bewoners kunnen hierdoor, ook bij een toenemende zorg- of hulpvraag, zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De woningen zijn grondgebonden; traplopen is niet nodig.

De zorg en dienstverlening wordt geregeld vanuit het 'Huis te Zeijen', het gaat hierbij om functies zoals beheer, schoonmaak en boodschappenservice. Bewoners betalen maandelijks een bijdrage voor de diensten van de huismeester / erfregisseur, en voor gebruik van de gemeenschappelijke ruimten in de boerderij. Voor het verlenen van zorg is er ook nauwe samenwerking met Beter Thuis Wonen Thuiszorg. In de boerderij wordt voorzien in een zorgsteunpunt die als uitvalsbasis dient om thuiszorg te leveren aan de 16 woningen en aan inwoners in Zeijen en omgeving.

### **Ruimtelijke uitwerking**

Hierna is een landschapsplan en schetsmatige weergave van het plangebied weergegeven. Uitgangspunt is de landschapsstudie en cultuurhistorische studie van landschapsarchitect dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd (Bijlage 4). Door landschap en de cultuurhistorie centraal te stellen, is het ontwerp geheel passend in de aanwezige omgeving. Het plangebied en omliggende omgeving zullen zelfs middels het ontwerp landschappelijk worden versterkt.

### **Bebouwingsstructuur**

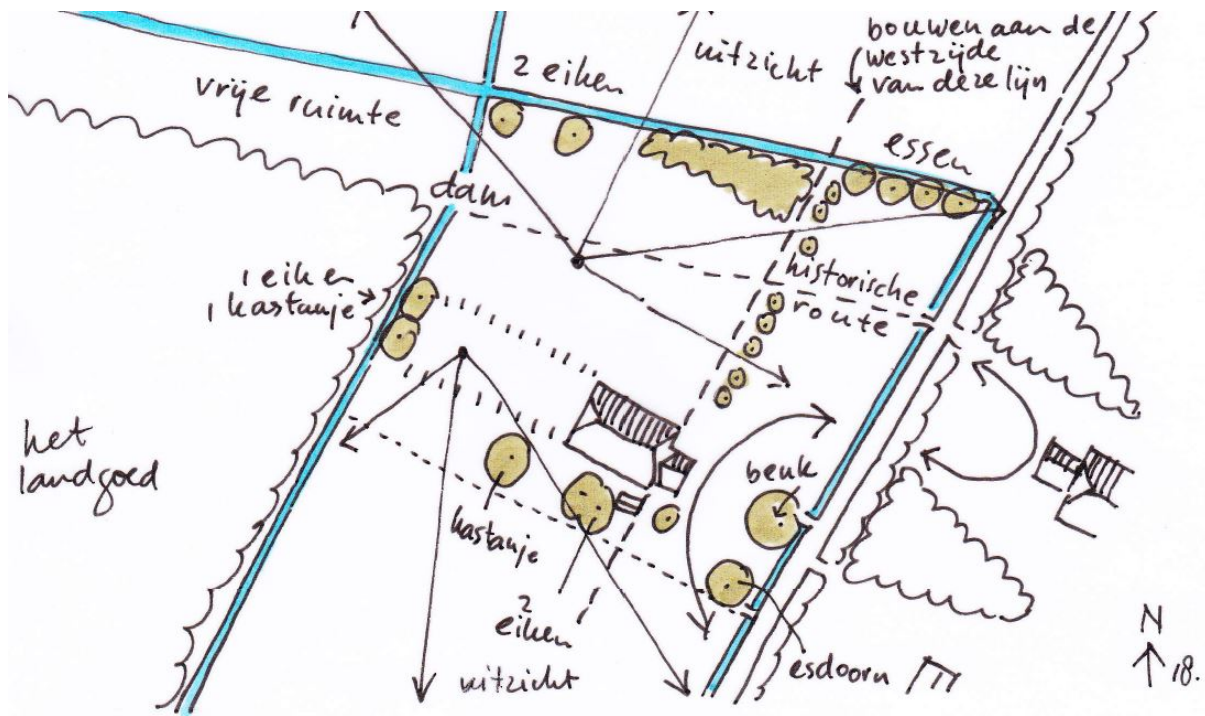
De 16 zorgwoningen zijn verdeeld over meerdere kleinschalige complexen die ter plaatse van de (voormalige) schuren en mestbassin rondom een plein liggen. De geplande voorgevel van de voorste bebouwing ligt in de lijn van de voorgevel van het schuurgedeelte van de bestaande boerderij. De bebouwing kent eenzelfde bouwstructuur en gootlijn als de te saneren schuren. Bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 8 m.

De bebouwing wordt voorzien van een sobere kleurstelling en eenvoudig materiaalgebruik, passend bij de oorspronkelijke boerderij en de directe omgeving.

### **Water en groenstructuur**

De geplande bebouwing wordt omringd door forse (inheemse) boompartijen in de voortuin en zijtuin, zo ook door struiken aan de noordzijde. Het parkeren is op eigen terrein. Het woonzorgterrein is verkeersluw. Er zijn mogelijkheden voor halen en brengen en boodschappen uitladen. Op het voorterrein komen beschutte en met groen omzoomde parkeerplaatsen. Zie hiervoor ook pagina 21 van de schets in het landschapsontwerp (bijlage 4) en de schets uit paragraaf 3.3.

bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen



impressie landschapsplan (bron: Greet Bierema)



Uitwerking in impressie schetsontwerp

## Hoofdstuk 4 Onderzoek en milieu

### 4.1 Geluid

#### Wet geluidhinder

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 16 zorgwoningen, recreatieve- (kamers voor (verpleeg)zorg en/of logies) en zorgvoorzieningen, deels in een bestaand gebouw. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige bebouwing. Daarnaast wordt het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk geacht ook logieskamers (al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg/revalidatie en respijtzorg) te onderzoeken op geluidhinder, mede vanwege het aspect van stilte en rust.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Minister Cremerstraat heeft een hogere snelheid dan 30 km/uur, derhalve is onderzoek naar de geluidsbelasting op de woningen en overige voorzieningen verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege de geringe verkeersintensiteit de contour van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) op 12,5 m uit de as van de Cremerstraat ligt. De meest nabijgelegen (nieuwe) woning ligt op minimaal 39 m uit de as van deze weg. Derhalve kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### 4.2 Parkeren

Het parkeerterrein bevindt zich aan het begin van het erf, in het noordoosten. Het terrein wordt als het ware verstopt in een bos, met streekeigen bomen en struiken aan de rand. In deze verstophoek worden ook de fietsen en afvalcontainers geplaatst.

Verwezen hiertoe wordt naar het schetsontwerp zoals dat in Hoofdstuk 3 is beschreven en naar de algemene regels ten aanzien van het parkeren.

### 4.3 Luchtkwaliteit

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).

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. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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 er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor  $\text{PM}_{10}$ , vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie  $\text{PM}_{2,5}$ ".

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 16 grondgebonden woningen en acht kamers voor (verpleeg)zorg en logies. Eveneens zal een zorgsteunpunt worden gerealiseerd, zo ook enige ondergeschikte aanverwante voorzieningen.

Op basis van de CROW-publicatie nummer 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag voor de 16 grondgebonden woningen worden uitgegaan van een ritproductie van 8,1 ritten per woning. De toename van de verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 130 ritten.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de acht kamers is aangesloten bij de categorie '1\*-hotel'. Op



basis van de CROW-publicatie nummer 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag worden uitgegaan van een ritproductie van 12,7 ritten per 10 kamers. De toename van de verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 10 ritten.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het zorgsteunpunt is aangesloten bij de categorie 'gezondheidscentrum'. Op basis van de CROW-publicatie nummer 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' mag worden uitgegaan van een ritproductie van 22,6 ritten per behandelkamer. Gezien de kleinschaligheid van deze functie, is uitgegaan van één behandelkamer.

De toename van de totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 163 ritten.

### Nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		163
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,20
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

### Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## 4.4 Bodem

Op 30 november 2015 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. Uit het onderzoek blijkt dat er licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater zijn aangetoond. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het criterium voor nader onderzoek en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage aan het plan toegevoegd (Bijlage 6).

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, met uitzondering van de grond ter plaatse van de voormalige bovengrondse opslagtank, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft.

## 4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Het beleid van het waterschap Noorderzijlvest is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Notitie Water en Ruimte. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer, nu en in de toekomst.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op 12 december 2017 is een digitale watertoets uitgevoerd (Bijlage 7). Op het plan is de korte procedure van toepassing. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de hierna aangegeven adviezen.

### Wateradvies

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

- **Toename verhard oppervlak**

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m<sup>2</sup> (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2.500 m<sup>2</sup> (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden.

Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden: het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan. De initiatiefnemer kan dit direct opnemen in de waterparagraaf.

Voor in- en uitbreidingen van 10 - 200 hectare stelt waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging vereist is. Waterschap Noorderzijlvest berekent de benodigde waterberging op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering).

Bij grote in- en uitbreidingen is het noodzakelijk om een waterhuishoudingsplan op te stellen. Onderdeel hiervan is een gedetailleerde modellering van het watersysteem. Een waterkwaliteits- en hydraulische modellering kunnen hier onderdeel van uitmaken.

- **Riolering**

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met Waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden zoveel mogelijk benut.

- **Vervuiling verhard oppervlak**

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met het Waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen, dan wel te verminderen, kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

1. uitlogende materialen voorzien van een coating;
2. toepassen van olie-/vetafscidders bij wegen en parkeerplaatsen;
3. in sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

- Nieuw stedelijk gebied

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Veelal kan wateroverlast voorkomen worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

- Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

- Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 m. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m. Bij kruipruimteeloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met Waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit wordt toegepast, dient dit in de waterparagraaf te worden vastgelegd.

Droogleggingseisen

Woningen met kruipruimte	1,30 m
Woningen zonder kruipruimte	1,00 m
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 m
Erftoegangswegen	0,80 m
Groenstroken/ecologische zones	0,50 m

- Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden.

### Afweging

Aangezien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 750 m<sup>2</sup> is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen. Het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen zal rechtstreeks worden afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater.

Er zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Dit wordt in samenspraak met Waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden, zoveel mogelijk benut. Voor de nieuwbouw wordt gebruikgemaakt van niet-uitlogend materiaal, zodat het hemelwater niet wordt vervuild.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de aangegeven adviezen.

## 4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

### Archeologie

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge tot middelhoge verwachting op basis van landschap. Inventariserend veldonderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Op basis van het bovenstaande is een archeologische bureaustudie uitgevoerd, die als bijlage is toegevoegd (Bijlage 8). Uit deze studie bleek dat de kans klein wordt geacht dat bij de voorziene ontwikkelingen archeologische resten worden geroerd. Een archeologisch onderzoek wordt voor de voorziene ontwikkelingen daarom niet noodzakelijk geacht.

Vindt in de toekomst ontwikkeling in de oostzijde van het perceel op de oorspronkelijke hoogte plaats dan wordt aangeraden om een archeologisch verkennend booronderzoek uit te voeren naar de intactheid van de bodem en bij een intacte bodem naar de aanwezigheid van archeologische indicatoren ter plaatse. Voor de oostzijde van het perceel kan de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd blijven. Voor de westzijde van het plangebied kan deze dubbelbestemming vervallen, omdat dit gedeelte ligt in een zone met een lage archeologische verwachting.

### Cultuurhistorie

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 opgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart is het plangebied (de bestaande boerderij) aangeduid als "beeldbepalend pand". Bij de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen is hiermee rekening gehouden. Eveneens is bij de ontwikkeling van het schetsontwerp ten aanzien van de sloop en nieuwbouw rekening gehouden met het omringende gebied, dat unieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden heeft.

## 4.7 Ecologie

### Kader

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 16 november 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

### Plangebied



Het plangebied bestaat uit het erf van een voormalige boerderij, gelegen aan Minister Cremerstraat 8 in het buitengebied van Zeijen. Op het erf is onder andere aanwezig een voormalige koeienstal (nu in gebruik als caravanstalling), een kapschuur, een paardenbak en een tuinvijver. Verder is op het erf verharding, gazon en zijn diverse groenstructuren aanwezig. Ten behoeve van de beoogde plannen worden de koeienstal en de kapschuur gesloopt en worden de tuinvijver en enkele groenstructuren verwijderd.



Impressie plangebied (16 november 2015). Boven: achterzijde woonboerderij en tuinvijver, linksonder: voormalige koeienstal, rechtsonder: paardenbak en kapschuur

### Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

### INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl (© NDFF - quickscanhulp.nl 11-11-2015 12:49:48) blijkt dat uit het plangebied en omgeving diverse zwaarder beschermde planten- en diersoorten bekend zijn. Voor de meeste van deze soorten geldt dat ze niet te verwachten zijn in het plangebied, maar veelal voorkomen in nabijgelegen gevarieerde natuurterreinen. Indien van toepassing worden relevante soorten in onderstaande tekst betrokken.

In het plangebied zijn geen aanwijzingen (zoals nesten, braakballen en vraatsporen) aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van jaarrond beschermde broedlocaties en verblijfplaatsen van zwaarder beschermde zoogdieren (zoals vleermuizen, das en steenmarter). Daarnaast zijn de opstallen gezien de bouwwijze (geen spouwmuur en geen ruimte onder dakplaten) ook niet geschikt als (jaarrond beschermde) broedlocatie/verblijfplaats voor soorten als huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Een eventueel broedende houtduif is echter niet geheel uit te sluiten in de opstallen. Daarnaast zijn in de groenstructuren broedvogels zoals vink, winterkoning, houtduif en merel te broedend te verwachten. In de opgaande groenstructuren zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Mogelijk wordt het plangebied wel door enkele

vleermuizen (bijvoorbeeld gewone dwergvleermuis) als foerageergebied gebruikt.

In het plangebied zijn verder hooguit enkele licht beschermde diersoorten zoals egel, veldmuis, huisspitsmuis, gewone pad en bruine kikker te verwachten. Er zijn geen beschermde plantensoorten, reptielen en ongewervelden aangetroffen en te verwachten. Ook is de tuinvijver ongeschikt voor beschermde vissen en staat deze niet in contact met ander oppervlaktewater.

Gezien de aard van het plangebied, de kennis over leefgebieden van soorten en de beschikbare gegevens, kan van alle soortengroepen met voldoende zekerheid een oordeel worden gegeven over het voorkomen van beschermde soorten in het gebied.

#### TOETSING

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord, wat bij wet verboden is. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde amfibieën- en of zoogdierensoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb. Als gevolg van de ontwikkelingen verandert het plangebied niet van waarde als foerageergebied voor vleermuizen.

#### **Gebiedsbescherming**

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale Omgevingsvisie en -verordening.

#### WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

#### NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Het NNN in Drenthe kent geen externe werking.

#### INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Wnb. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde gebieden uit de Wnb is circa 5,5 km. Dit betreft de Natura 2000-gebieden Drentsche Aa, Norgerholt, Fochteloërveen, respectievelijk ten oosten, westen en zuidwesten van het plangebied.

Het meest nabijgelegen beschermde gebied in het kader van de NNN grenst aan de westzijde van het erf van Minister Cremerstraat 8. Het betreffen hier voormalige agrarische percelen die een aantal jaar geleden door de initiatiefnemer van 'Landgoed Zeijen' zijn ingericht als landgoed.

Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden.

#### TOETSING

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid op voorhand worden uitgesloten.

### **Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

## **4.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

### **Onderzoek**

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het projectgebied geen wegen of spoor- en waterwegen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Op ruim 200 m ten noorden van het plangebied bevindt zich buisleiding N 504-20 van Gasunie. Uit de risicoanalyse die ten behoeve van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is uitgevoerd, blijkt dat het invloedsgebied van de buisleiding 100 m is. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten dit invloedsgebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



Risicokaart met plangebied (blauwe pijl)

## 4.9 Milieuzonering

### VNG-publicatie

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

### Onderzoek

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied wordt duidelijk dat er in de directe omgeving slechts één (agrarisch) bedrijf is dat hinder zou kunnen opleveren in verband met het voornemen, ofwel dat het voornemen het bedrijf zou kunnen hinderen. Het betreft het agrarisch bedrijf Cremerhoeve tegenover het plangebied. Leidend in dit specifieke geval is de wet- en regelgeving op het gebied van geurhinder. Daarin staan voorschriften voor geur voor agrarische activiteiten die van toepassing zijn voor alle agrarische bedrijven. Bij de bepaling van minimum afstanden tot geurgevoelige objecten wordt vastgesteld of een bouwplan gelegen is binnen of buiten de bebouwde kom, waarbij binnen de bebouwde kom strengere voorschriften gelden. De

grens van de bebouwde kom wordt daarbij niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening de aard van de omgeving.

Het plangebied ligt in overwegend agrarisch gebied en daarmee buiten de bebouwde kom. Het bedrijf Cremerhoeve is gelegen op ruim 100 m afstand van de rooilijn van de te realiseren bebouwing. Dat is op voldoende afstand, waardoor de toegestane waarde van de geurbelasting niet wordt overschreden. Er kan blijvend worden voldaan aan de geldende normen voor wat betreft geurhinder.

Naast onderzoek naar nabijgelegen bedrijvigheid is gekeken of de voorgenomen ontwikkeling ook milieuhinder kan veroorzaken. Gezien de functies (zorgsteunpunt, kleinschalige horeca gecombineerd met een achtstal (verpleeg)zorg- en logieskamers en dagbesteding) wordt dit geschaard onder categorie 1, onder 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze categorie kent een milieufstand van maximaal 10 m. Hieraan kan worden voldaan.

Het plan kent derhalve geen milieutechnische belemmeringen.

#### **4.10 Duurzaamheid**

Het project wordt duurzaam ontwikkeld met duurzaam materiaalgebruik, legt geen beslag op gebruik van fossiele brandstoffen en is daarmee energieneutraal. Het complex wordt voorzien van een centrale houtgestookte cv-installatie voor ruimteverwarming en warmwatervoorziening. De cv-installatie wordt gestookt met het speciaal daarvoor op het aangrenzende landgoed groeiende olifantengras. De bebouwing op het erf wordt voorzien van PV-panelen voor opwekking van elektra, als compensatie voor het gebruik in en door de (nieuwe) bebouwing. Naast de nieuwe locatie Huis te Zeijen is landbouwgrond beschikbaar voor de eigen dieren en de moestuin.

Het project draagt daarmee op een positieve wijze bij aan de duurzaamheidsdoelstelling in de provinciale Omgevingsvisie, waarin staat vermeld:

"Onze ambitie is een betrouwbare en betaalbare energievoorziening met een beperkte uitstoot van broeikasgassen. We streven naar een duurzame energiehuishouding in 2050. Dit vraagt om een overgang van het gebruik van fossiele energie naar hernieuwbare energie. Van provinciaal belang is het benutten van de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking en -distributie, onder andere door het bieden van voldoende mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ook het besparen van energie, het zorgvuldige gebruik van de ondergrond voor de energiewinning, de opslag van CO<sub>2</sub>, groen gas, aardgas en de energie-infrastructuur zijn van provinciaal belang."

#### **4.11 M.e.r.-beoordeling**

In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in Hoofdstuk 3 zijn de realisatie van een beperkt aantal zorgwoningen, kleinschalige horeca, een beperkt aantal (verpleeg)zorgkamers met logies en een zorgsteunpunt qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de betreffende activiteit, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarna gekeken moet worden bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

Voorafgaand aan vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, die als bijlage aan dit plan is toegevoegd. Hieruit blijkt dat gezien de aard van de ingrepen er geen

bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

negatieve effecten te verwachten zijn en er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.



## Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

### 5.1 Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

1. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
2. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding leidend.

### 5.2 Bestemmingen

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming en bijbehorende regels worden in deze paragraaf nader toegelicht.

Er is gekozen voor de bestemming 'Gemengd - Wonen met zorg'. Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen.

Wat betreft de inhoud wordt voor deze bestemmingen zo veel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied.

#### **Gemengd - Wonen met zorg**

De bestemming is Gemengd omdat deze een diversiteit aan functies mogelijk maakt. Omdat zorgwonen en zorgondersteuning hierin een belangrijk deel vormen is als tweede deel Wonen met zorg toegevoegd.

Binnen de bestemming 'Gemengd - Wonen met zorg' zijn toegestaan:

- maximaal 16 nieuwe zorgwoningen;
- de bestaande woning;
- een logiesvoorziening al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg/revalidatie en respijtzorg tot maximaal 8 kamers;
- kleinschalige horeca;
- zorgsteunpunt met aanverwante activiteiten (zoals dagbesteding).

De voorzieningen die gerealiseerd worden zijn voornamelijk bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige vorm van zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt. Het zorgsteunpunt en de algemene voorzieningen / gemeenschappelijke ruimten worden in combinatie met de zorgwoningen gerealiseerd.

#### **Waarde - Archeologische verwachting 2**

De gemeentelijke Structuurvisie Archeologie onderscheidt vijf archeologische bestemmingen. Voor het plangebied is deels de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' van toepassing. Voor het



bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

westelijke deel is deze bestemming niet van toepassing, omdat in dit gebied afdoende onderzoek is verricht.

<b>Bestemming</b>	<b>Gebied</b>	<b>Voorwaarden</b>
Waarde - Archeologische verwachting 2	Middelhoge of hoge archeologische verwachting	Voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 1.000 m <sup>2</sup> eerst een verkennend archeologisch onderzoek

Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van de vergunningplicht. Hieronder wordt verstaan: het beheer en het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid**

### **6.1    Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die de gemeente maakt voor het opstellen van het bestemmingsplan, het voeren van de procedure en eventuele planschade voortkomend uit dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is middels een anterieure overeenkomst en een planschade overeenkomst vastgelegd. Het kostenverhaal is hiermee anderzins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

### **6.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Zienswijzen**

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen.

