



BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: Pathuis en Partners, Beter Thuis Wonen

projectnummer: 247.59.00.00

Aan: Gemeente Tynaarlo
Van: BugelHajema Adviseurs
Onderwerp: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Huis te Zeijen
Datum: 24-07-2018

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. 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.

Op het erf worden 16 levensloopbestendige woningen gerealiseerd, geschikt om alle vormen van zorg en ondersteuning in te kunnen ontvangen. 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 zorgfuncties leveren. Het steunpunt is dagelijks 24 uur bereikbaar. 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. 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.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





De activiteit die mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde van de betreffende categorie wordt niet overschreden (een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

De voorliggende meldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Pathuis en Partners en Beter Thuis Wonen Thuiszorg zijn initiatiefnemers van het project. Het project krijgt concreet vorm door het opstellen van een bestemmingsplan. Het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is de gemeente Tynaarlo.

1.3 Planologische inpassing

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 woonzorgeenheden, het zorgsteunpunt met dagbesteding, kleinschalige horeca en logies. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



1.4 Procedurele aspecten

Voor de m.e.r.-beoordelingsprocedure gelden de volgende stappen:

1. Het bevoegd gezag moet beoordelen of voor de activiteit een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Hierop moet binnen zes weken nadat de initiatiefnemer alle informatie heeft verstrekt, worden beslist door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in dit geval de gemeenteraad.
2. Van deze beslissing wordt binnen dezelfde termijn mededeling gedaan bij de aanvrager. De beslissing die wordt genomen, moet worden gebaseerd op de informatie die is verstrekt in de aanmeldnotitie.
3. Daarnaast houdt het bevoegd gezag bij de beslissing rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn en andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Dit moet ook terugkomen in de motivering van de beslissing (zie artikel 7.17 derde en vierde lid Wm).
4. Het beoordelingsbesluit dient als bijlage bij het uiteindelijk te nemen besluit –het bestemmingsplan – te worden opgenomen. Ingeval geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen, dient de openbare kennisgeving naast in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, ook in de Staatscourant te worden gepubliceerd.
5. Ten slotte wordt het beoordelingsbesluit door de initiatiefnemer toegevoegd aan het bestemmingsplan en/of de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.5 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

Doel van een aanmeldnotitie ten behoeve van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijk relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij....'

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).



2. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- de omvang van het project;
- eventuele cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Omvang van het project

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1,25 hectare. De maximale totale oppervlakte aan bebouwing met verharding (maximum bouwvlak) bedraagt bijna 5.900 m². Het plangebied ligt aan de rand van de kern Zeijen in de gemeente Tynaarlo, in de provincie Drenthe. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven. Het gebied wordt ontsloten door middel van de Minister Cremerstraat.



Luchtfoto ligging projectgebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen is om 16 levensloopbestendige woningen op het boerenerf te realiseren. In de bestaande boerderij wordt de beheerderswoning en het zorgsteunpunt gerealiseerd. Ook komt in de boerderij een gemeenschapsruimte voor dagbesteding en ontmoeting. In en bij de boerderij worden



8 kamers gerealiseerd waar mensen met een zorg- of hulpvraag tijdelijk kortdurend verblijven. De hoofdfunctie van het plangebied wordt wonen.

Cumulatie

Binnen het effectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor cumulatie van negatieve effecten zal optreden. In de omgeving van het plangebied zijn geen ontwikkelingen gepland die tot cumulerende effecten kunnen leiden.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Eventueel wordt zand van elders aangevoerd ten behoeve van grondverbetering.

Overige aspecten

De overige aspecten genoemd onder de laatste drie aandachtspunten zijn niet relevant in het kader van deze beoordeling in relatie tot de ingreep.

3. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Zoals hiervoor is aangegeven is op het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' van toepassing. Met het opnieuw inrichten van het gebied is er voor het plangebied sprake van een kleine wijziging van het bestaande grondgebruik.

Het genoemde onder het tweede aandachtspunt is in dit geval niet aan de orde. De nieuwe inrichting van het gebied heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen, zoals mineralen, ertsen, fossiele brandstoffen.

Wat betreft het genoemde onder het derde aandachtspunt is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000-gebieden. 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 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.

De potentiële te verwachte effecten op deze cultuurhistorische waarden komen aan de orde bij Kenmerken van de potentiële effecten.

4. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

De mogelijke milieueffecten worden indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Voor de voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn autonome ontwikkelingen niet bekend. De referentiesituatie is dan ook overeenkomstig de bestaande situatie.



Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden op archeologie, cultuurhistorie en landschap, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en water.

1. 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 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Op basis van het bovenstaande is een archeologische bureaustudie uitgevoerd. 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.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen voor archeologie door het voornemen.

2. Cultuurhistorie en landschap

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 in het ontwerptraject hiermee rekening gehouden.

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.

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. 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.

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.

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 mestsilos), 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.

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.

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



invalsroute naar het dorp. Dit legitimeert de zonering van transformaties aan deze zuidzijde van dorp.

Alle dynamiek in het Zeijerveld werd steeds economisch gedreven en aanvankelijk zelfs gestimuleerd onder begeleiding van Rijkslandbouwmeesters. 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.

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 zorgerv 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. Randvoorwaarde bij de transformatie naar zorgerv is dat de bebouwing van en rondom het erf een boerenerfuitstraling moet behouden en een compact cluster vormen.

Er is met inachtneming van het bovenstaande geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen ten aanzien van cultuurhistorie en landschap.

3. Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem dient geschikt te zijn voor het toekomstig gebruik. Op 30 november 2015 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd. 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.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Voor de volledigheid wordt 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.

Op basis van het bovenstaande kan er vanuit worden gegaan dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het gebruik van het terrein en de ontwikkeling van het perceel.

4. Ecologie

Voor ecologie worden de effecten van het plan op in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde Natura 2000-gebieden en soorten onderzocht. Daarnaast worden de effecten in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde gebieden in kaart gebracht.



Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 16 november 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

INVENTARISATIE SOORTEN

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFD) via Quickscanhulp.nl (© NDFD - 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 verstooring 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 GEBIEDSBESCHERMING

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.

Op basis van het bovenstaande kan in redelijkheid worden gesteld dat er geen sprake is van belangrijke negatieve ecologische gevolgen.

5. Externe veiligheid

De functie in het plangebied kan worden aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied 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.

De ontwikkelingen leidt niet tot nadelige effecten in het kader van externe veiligheid.

6. Geluid

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 maximum-snelheid van 30 km/uur geldt.



De 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.

Er zijn geen belangrijke nadelige effecten ten aanzien van het aspect geluid.

7. Lucht

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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 betekende 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie 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 NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op de luchtkwaliteit.

8. Water

De voorgenomen activiteit kan effecten op de waterhuishoudkundige situatie hebben.

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.

Op 12 december 2017 is een digitale watertoets uitgevoerd. Op het plan is de korte procedure van toepassing. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang rekening te houden met de hierna aangegeven adviezen.

ADVIES

Aangezien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 750 m² 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 moge-



lijk 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.

Belangrijke negatieve milieugevolgen op de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied zijn met inachtneming van het bovenstaande niet van toepassing.

5. Conclusie

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.

Geraadpleegde bronnen:

- Adviesbrief archeologie: Zeijen, Minister Cremerstraat 8 (Huis te Zeijen) (ArGeoBboor, 14 oktober 2015)
- Provinciale omgevingsvisie Drenthe
- Provinciale omgevingsverordening Drenthe
- Cultuurhistorisch Kompas provincie Drenthe
- Verkennend bodemonderzoek (Klijn, 30 november 2015)
- Ecologisch onderzoek (BügelHajema Adviseurs, 7 mei 2018)
- Landelijke risicokaart
- Akoestisch onderzoek Huis te Zeijen BugelHajema Adviseurs
- CROW-publicatie 317 - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie
- Watertoets (12 december 2017)