

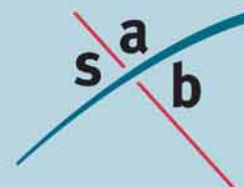
Bestemmingsplan

Landgoed Zeijerveld

Toelichting

Gemeente Assen

Datum: 2 december 2011
Projectnummer: 110349
NL.IMRO.0106.00BP20111004-A001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3	Onderzoek	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Beschrijving van de huidige situatie	11
3.3	Landschappelijke en architectonische aspecten	13
3.4	Archeologische en cultuurhistorische aspecten	15
3.5	Bodemkundige aspecten	16
3.6	Waterhuishoudkundige aspecten	18
3.7	Ecologische aspecten	21
3.8	Milieuhygiënische aspecten	22
3.9	Duurzaamheidsaspecten	27
4	Planbeschrijving	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Landgoedgegevens	28
4.3	Visuele kenmerken van het landschap	30
4.4	Ecologische waarde van het landschap	30
4.5	Recreatie	31
4.6	Cultuurhistorische waarden	32
4.7	Inrichting huiskavel	33
4.8	Toetsingskader	35
5	Juridische planopzet	40
5.1	Algemeen	40
5.2	Dit bestemmingsplan	41
6	Economische uitvoerbaarheid	44
6.1	Algemeen	44
6.2	Conclusie	44

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1	Vooroverleg	45
7.2	Inspraak	45
7.3	Zienswijzen	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van de familie Schoon is, door Stichting Beheer Natuur en Landelijk Gebied (SBNL) en SAB, het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als doel om het plan, de realisatie van een landgoed, planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Landgoed “Zeijerveld” wordt gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Assen en ten dele in de gemeente Tynaarlo (zie ligging projectgebied in de volgende afbeelding). Met de aanleg van het landgoed wil de familie Schoon een nieuw bos- en natuurgebied ontwikkelen met winst voor de natuur en versterking van de recreatieve en educatieve betekenis van het gebied voor de omgeving.

Het plan “Landgoed Zeijerveld” is door de initiatiefnemers, de familie Schoon, in de vorm van brief met mondelinge toelichting begin 2008 aan de gemeenten Assen en Tynaarlo kenbaar gemaakt. In dit kader zijn overleggen gevoerd met de gemeente Assen, Waterschap Noorderzijlvest, Stichting De Zeijerwiek en omwonenden. Vervolgens zijn in opdracht van de initiatiefnemers onderzoeken verricht naar de verschillende voor landgoedontwikkeling belangrijke aspecten, zoals bijvoorbeeld de juiste locatie van het landgoed, de te ontwikkelen natuurdoelen, architectuur landgoedhuis en recreatieve ontsluiting van het gebied. Vervolgens hebben naar aanleiding van de resultaten van deze onderzoeken verschillende overleggen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers, de gemeente Assen, de gemeente Tynaarlo, het Waterschap Noorderzijlvest en de Welstandcommissie. Dit alles heeft geresulteerd in de keuzes die uiteindelijk zijn gemaakt met betrekking tot de locatie van het landgoed, de na te streven natuurdoelen, de plaats en de architectuur van het landgoedhuis en de wijze van de recreatieve ontsluiting.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Assen en Tynaarlo, ten noorden van de stad Assen en ten hoogte van het plaatsje Zeijerveld. De gronden van het plangebied vallen deels in beide gemeenten. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen ‘Gemeente Assen, sectie AC, nummers 105, 123 en 197’ en het kadastrale perceel ‘Gemeente Tynaarlo (voorheen gemeente Vries), sectie U, nummer 901’. Het totale plangebied bedraagt 14,21 hectare.

De afbeelding op de volgende pagina geeft de ligging van het plangebied weer. Voor de precieze begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.



Ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De ontwikkeling van het landgoed past niet in het vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Herziening artikel 30 WRO” van de gemeente Assen (vastgesteld door de gemeenteraad van Assen op 18-12-2008) en “Buitengebied Vries” van de gemeente Tynaarlo (vastgesteld door de gemeenteraad van Vries op 28 oktober 1997). De colleges van B&W van de gemeenten Assen en Tynaarlo willen medewerking verlenen aan de plannen van de familie Schoon tot landgoedontwikkeling door middel van een bestemmingsplanprocedure. Om die reden is voor het Landgoed “Zeijerveld” het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het vigerende beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als landschappelijke en architectonische, archeologische en cultuurhistorische, bodemkundige, waterhuishoudkundige, ecologische, milieuhygiënische aspecten en duurzaamheidsaspecten. Tevens wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. In de laatste hoofdstukken wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleid

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied. Tevens bevat dit hoofdstuk een toetsing, waarbij gekeken wordt of de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied past binnen het geldende beleid.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Met de vaststelling van de “Nota Ruimte voor ontwikkeling” op 23 april 2004 heeft het kabinet beoogd om het ruimtelijk rijksbeleid zoveel mogelijk onder te brengen in één strategische nota op hoofdlijnen. In de nota wordt uitgesproken dat het nationaal ruimtelijk beleid zich richt op krachtige steden en een vitaal platteland, het borgen en ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Daarbij richt het zich onder meer op de bundeling van stedelijke en economische activiteiten in bestaand bebouwd gebied, terwijl voor het landelijk gebied een aanzet wordt gegeven over onderwerpen zoals leefbaarheid, het hergebruik van leegstaande gebouwen en het toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte.

De Nota Ruimte geeft aan dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staat. Om daarin verlichting te geven wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen') of voor het scheppen van waterbergingsruimte ('rood voor blauw').

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

De gemeente Assen ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord- Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren

in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw

De nota 'Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw' (NBL21) beschrijft het natuurbeleid voor de komende tien jaar vanuit het besef dat natuur en landschap een essentiële bijdrage leveren aan een leefbare en duurzame samenleving. De nota NBL21 heeft het Natuurbeleidsplan, het Bosbeleidsplan en de Nota landschap vervangen en steekt in op:

- de voortzetting van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- bescherming en ontwikkeling van het landschap;
- hoogwaardig groen om de stad als prioriteit voor het bosbeleid;
- effectief internationaal beleidskader voor biodiversiteit;
- natuur in de stad.

Natuurschoonwet(NSW)

De Natuurschoonwet is in 1928 tot stand gekomen. De wet heeft als doel te voorkomen dat een landgoed na de dood van één of meer eigenaren zou worden versnipperd. De wet geeft, onder voorwaarden, fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren van onroerende zaken om het landgoed in stand te houden. In de NSW is een landgoed als volgt gedefinieerd:

'Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.'

De belangrijkste vereisten waaraan een onroerende zaak moet voldoen om zelfstandig gerangschikt te kunnen worden als NSW landgoed zijn o.a. de oppervlakte eis van minimaal 5 hectare en dat het landgoed ten minste voor 30% bezet moet zijn met houtopstanden (en/of natuur) òf voor 20% met houtopstanden en tegelijkertijd voor 50% uit natuur bestaan. Het gebruik van de onroerende zaak mag geen inbreuk maken op het natuurschoon en de aanwezige opstallen dienen te passen bij het karakter van het landgoed. landbouwgronden kunnen, mits voldoende omzoomd (in beginsel 75 of 100%), worden gerangschikt.

Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van de Rijksbeleid, omdat door de realisatie van het landgoed de leefbaarheid en kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd. Tevens zorgt het landgoed voor meer recreatie en toerisme. Het plan voldoet verder aan de eisen van de Natuurschoonwet, waardoor de ontwikkeling binnen het plangebied om deze reden een landgoed genoemd kan worden.

2.3 Provinciaal beleid

Ontwerp Omgevingsvisie Provincie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010)

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de SNN-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld RSP en pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer;
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De Provincie Drenthe stimuleert de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, als vorm van kleinschalige nieuwe woonmilieus. Het gaat om een hedendaagse toevoeging aan het landschap, dat gezien mag worden als cultuurdaad van deze tijd. Het landgoed en het huis dienen als een eenheid ontwikkeld te worden. Het huis mag ontwikkeld worden als één wooneenheid met eventueel ondergeschikte functies. Het huis dient allure en uitstraling te krijgen en ontleent deze voornamelijk door architectonische verbintenis met het landgoedontwerp.

Voor nieuwe landgoederen hanteert de Provincie Drenthe de volgende voorwaarden:

- het landgoed bestaat minimaal uit 5 hectare bos. De ervaring leert dat een landgoed meer is dan alleen bos en dat een kwalitatief landgoed over het algemeen minimaal 10 tot 15 hectare groot is;
- het landgoed past in het bosclusteringbeleid zoals aangegeven in par. 4.3.3. van de Omgevingsvisie;
- het landgoed is in principe openbaar toegankelijk;
- het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid;
- het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

Conclusie provinciaal beleid

Uit de Omgevingsvisie is af te leiden dat het plangebied in/tegen het uitloopgebied van de stad Assen ligt, daarnaast bevindt het zich in de economische kernzone Assen-Groningen. In het gebied waar het landgoed ontwikkeld moet worden, is een versterking van het huidige toeristische aanbod mogelijk. Het plan voldoet aan de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie, dit wordt verder onderbouwd in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

2.4 Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie nieuwe landgoederen, gemeente Assen

In het buitengebied van de gemeente Assen zijn een aantal concrete aanvragen ingediend voor het ontwikkelen van landgoederen. De gemeente Assen heeft daarom de 'Beleidsnotitie nieuwe landgoederen' vastgesteld. Deze beleidsnotitie legt vast wat onder landgoederen wordt verstaan, in welke gebieden een nieuw landgoed wel of niet wenselijk is en aan welke minimale eisen een nieuw landgoed moet voldoen.

Landgoederen zijn binnen de gemeente Assen toegestaan, mits deze gelegen zijn in bosclusteringsgebieden, ecologische verbindingzones, recreatie verbindingzones, stadsranden en/of bodem- en grondwaterbeschermingsgebieden. De volgende gebieden zijn minder geschikt voor nieuwe landgoederen: natuurgebieden (Natura 2000), kenmerkende open landschappen, Nationaal landschap Drentsche Aa.

Nieuwe landgoederen moeten tevens voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- nieuwe landgoederen hebben een minimale oppervlakte van 10 hectare;
- een nieuw landgoed heeft één woonhuis van allure (bijzondere architectuur die uitstraling heeft en extra kwaliteit toevoegt aan de omgeving) waarvan de inhoud en vormgeving moet passen in de context van het landgoed, met eventueel bij de schaal van het woonhuis passende bijgebouwen;
- een nieuw landgoed levert een grote bijdrage aan de versterking van de beleevingswaarde en het vergroten van de natuurwaarden en aantrekkelijkheid van het landschap;
- nieuwe landgoederen moeten een maatschappelijke meerwaarde kunnen bieden aan de inwoners van de gemeente Assen (bijvoorbeeld: het landgoed moet voor tenminste 90% van het oppervlak openbaar zijn);
- op nieuwe landgoederen zijn (beperkt) extensieve en kleinschalig recreatief medegebruik mogelijk evenals vormen van milieuvriendelijke landbouw;
- het nieuwe landgoed is vastgelegd in een beeldkwaliteit-, inrichtings- en beheersplan.

Beleidsnotitie: Nieuwe Landgoederen als spiegel van de 21^{ste} eeuw (oktober 2001), gemeente Tynaarlo

In 2001 is door de gemeente Tynaarlo beleid opgesteld ten behoeve van nieuwe landgoederen. Naar aanleiding van een aantal concrete aanvragen is dit beleid opgesteld. Binnen deze notitie zijn een aantal afwegingskaders gesteld, waaraan wordt getoetst bij nieuwe initiatieven. Kort samengevat zijn dit:

Wat betreft de locatie:

1. Draagt het initiatief bij de realisatie van de ecologische hoofdstructuur?
2. Versterkt het initiatief de identiteit van het aanwezige landschap?
3. Heeft het initiatief een maatschappelijke meerwaarde?

Wat betreft de inrichting:

4. Is bij de inrichting en het ontwerp voldoende rekening gehouden met de ecologische situatie ter plekke?
5. Is er sprake van een kwaliteitsontwerp dat voldoende is geënt op de omgevingskarakteristieken van het landschap?
6. Biedt het ontwerp voldoende mogelijkheden voor een extensief recreatie gebruik?

Wat betreft overige voorwaarden:

7. Is bij de locatiekeus en inrichting van het landgoed rekening gehouden met het oplossen / opheffen van knelpunten (eigendomsituaties, waterhuishouding) in de landbouwsector en andere grondgebruikers?
8. Is rekening gehouden met de randvoorwaarden vanuit de milieuwetgeving?
9. Is de aanleg van het landgoed aanvaardbaar op de beoogde plek in verband met overige ruimteclaims in de gemeente?

De voornoemde 9 punten zijn richtlijnen om een eventuele medewerking te kunnen afwegen. Het individuele karakter van de diverse initiatieven zal in combinatie met deze richtlijnen leiden tot nader te stellen randvoorwaarden voor ontwikkeling op een specifieke plek.

Landschapontwikkelingsplan (LOP, 8 december 2009), gemeente Tynaarlo

Het landschapontwikkelingsplan beschrijft de inhoudelijke visie en de realisatiestrategie op middellange termijn (10 tot 20 jaar), die samen het beleid bepalen voor het landschap van de gemeente Tynaarlo. Het LOP is vastgesteld als een structuurvisie met een wettelijke looptijd van 10 jaar.

De natuurontwikkeling die in de gemeente Tynaarlo plaats vindt, past binnen de uitgangspunten van het Landschap ontwikkelingsplan (LOP). Dit komt de ontwikkeling en het behoud van het landschap ter plekke ten goede.

Het plan draagt bij aan het behouden en versterken van de continuïteit van beekdalen.
Middels het plan wordt bijgedragen aan het *Motto* uit het LOP: behoud en versterking van de beekdalen als herkenbare landschappelijke eenheid en onderdeel van een samenhangend stelsel.

Het plan zorgt voor versterking van de ecologische betekenis van beekdalen.
Het plan zorgt voor versterking van de ecologische betekenis van de beekdalen.

Het plan draagt bij aan behoud en ontwikkeling van landschappelijke overgangen.
Het plan past binnen het motto uit het LOP om de kwaliteit van landschappelijke overgangen en natuurlijke gradiënten te versterken en te behouden.

Het plan geeft ruimte en mogelijkheid om het landschap vanaf de overgang te beleven.

Doordat het landgoed grotendeels toegankelijk is voor publiek geeft dit de ruimte en mogelijkheid om het landschap vanaf de landschappelijke overgang te beleven.

Conclusie gemeentelijk beleid:

Het plangebied is geschikt voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Het gebied is gelegen binnen een ecologische verbindingszone. Tevens past het beoogde landgoed binnen de afwegingskaders uit de beleidsnotitie nieuwe landgoederen van de gemeente Assen en Tynaarlo.

Het landgoed past voor wat betreft het deel dat in de gemeente Tynaarlo ligt (natuurontwikkeling) binnen de kaders van het Landgoed ontwikkelingsplan.

3 Onderzoek

3.1 Inleiding

Ten behoeve van het vaststellen van een bestemmingsplan dient onderzocht te worden of een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de eisen met betrekking tot de landschappelijke en architectonische, archeologische en cultuurhistorische, bodemkundige, waterhuishoudkundige, ecologische, milieuhygiënische aspecten, duurzaamheidsaspecten. Ten behoeve van voorgenoemde punten zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De conclusies uit deze onderzoeken zijn in dit hoofdstuk per aspect opgenomen. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. Verder bevat dit hoofdstuk een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied.

3.2 Beschrijving van de huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Assen, nabij de kern Zeijerveld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het plaatselijke heide ontginningslandschap in het beekdal van de Broekenloop, aan de rand van één van de essen van Zeijen.

Bij de ontginning werd het gebied landbouwkundig ingedeeld, zonder enige relatie met Zeijen, bodemsoort of hoogteverschillen. Van het hier aanwezige Veldakkersveentje ging bij de ontginning de helft verloren.

In het plangebied bevindt zich de Zeijerwiek. Deze door bronbemaling opgeleide watertgang is gekoppeld aan het waterpatroon in het Zeijerveld en vormt een spectaculaire waterverbinding over het beekdal van de Broekenloop. Aan weerszijden van de Zeijerwiek bevinden zich twee dijken die met een houtsingel zijn ingeplant (voornamelijk Zomereik). Zichtlocaties tussen de beplanting van de dijk door zorgen voor een unieke kijk op het gebied, het beekdal en het iets golvende heideontginningslandschap.

Het gebied kent van zuid (heideontginningslandschap) naar het noorden (beekdal van de Broekenloop) een hoogteverschil van circa 3 meter. Op de locatie waar vroeger het westelijk deel van het Veldakkersveentje gelegen was, is nu nog een natte laagte aanwezig wat merkbaar is doordat hier ter plaatse akkerbouwgewassen slecht groeien.

De beek de Broekenloop, die hier oorspronkelijk het karakter van een bovenloop had, werd door de ontginning rechtgetrokken, verbreed en verdiept. De huidige Broekenloop binnen het plangebied is meer een sloot te noemen dan een beek. Nabij de Zeijerwiek bevindt zich een stuw. Het verschil in stuwpeil bovenstroom en benedenstroom is 75 cm. De Broekenloop is permanent watervoerend.

Het water aan de Minister Cremerstraat bevat aan de zuidzijde van het plangebied een verbreding of “Zwaaikom”. Hier passeerden vroeger de schepen elkaar.

In het gebied bevindt zich het fietspad van de gemeente Assen. Kadastraal bekend als Assen AC 77 en 118. Langs dit fietspad bevinden zich enkele solitaire Zomereiken. Het fietspad kruist de Zeijerwiek door middel van een dam.

Langs de Minister Cremerstraat worden de planpercelen omsloten door een singel bestaande uit voornamelijk Zwarte Els en Zomereik. Vanaf het Westerveld loopt er een gekanaliseerde zijtak van de Broekenloop onder de minister Cremerstraat door naar de hoofdtak van de Broekenloop. Deze zijtak heeft het karakter van een sloot. Deze zijtak van de Broekenloop is niet het gehele jaar watervoerend.

Net buiten het plangebied bevindt zich een veetunneltje dat het Westerveld met het Zeijerveld verbindt.

Rondom het plangebied zijn agrarische woningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen aanwezig.

Op het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Naast 0,73 ha natuur heeft het gebied een akkerbouwfunctie. Er worden gewassen als maïs, aardappelen, granen en bieten verbouwd.

Het plangebied is geheel in eigendom van de initiatiefnemers de familie Schoon. Het plangebied bestaat uit 13,48 ha agrarische grond in gebruik als akkerland en uit 0,73 ha natuur, bestaande uit een deel van de zwaai kom aan de Minister Cremerstraat, een klein deel van de Zeijerwiek, de singel aan het zuidelijk deel van de Zeijerwiek en langs de Minister Cremerstraat en de singel gelegen in het uiterste noordwestelijk deel van het plangebied. Hier bevindt zich tevens de grenssteen van Boermarke Zeijen.

Onderstaande luchtfoto geeft de huidige situatie van het plangebied weer. De rode lijn vormt de globale begrenzing van het plangebied. Voor de precieze begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.



3.3 Landschappelijke en architectonische aspecten

Landschappelijke aspecten

Ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt in het natte heide-ontginningslandschap van Zeijerveld, in het beekdal van de Broekenloop en wordt doorsneden en overkruist door de Zeijerwiek. Bovengenoemde landschapstype is ontstaan na de ontginning van heideterreinen na 1850 ten behoeve van de landbouw en de bosbouw. In het plangebied loopt de Broekenloop. Aan de noordzijde van deze beek liggen de essen van Zeijen en het dorp Zeijen.

Beek en veentje

Het plangebied bevat een beek en een veentje. De huidige beek is momenteel, door de ontginningen in het verleden, meer een rechte sloot dan een beek. De initiatiefnemer wil door de ontwikkeling van het landgoed de oorspronkelijke loop van de beek herstellen, waardoor er weer een natuurlijk (bochtig) verloop ontstaat van de beek. Om dit te bereiken moet de bestaande stuw opgeheven worden, zal er een vistrap gerealiseerd worden en de afmetingen qua breedte en bodemdiepte aangepast worden. Rondom de beek zal een veentje ontstaan middels ontgraving.

Overgang Beekdal en Zuideres, overgang Beekdal en heideontginningslandschap

Door de ontwikkeling van het plangebied zal de overgang tussen het Beekdal en de Zuideres versterkt worden. Het nieuwe bos dat wordt aangelegd aan de noordoostzijde van het beekdal zal een natuurlijke grens vormen van het beekdal met de Zuideres. Tevens wordt hiermee de aanwezige beplanting worden aangevuld.

De overgang tussen het beekdal en het heideontginningslandschap zal eveneens versterkt worden. Dit komt tot uiting door aan de zuidwestzijde van het beekdal, op de overgang naar het heideontginningslandschap, een bouwlandperceel te realiseren. Dit bouwlandperceel zal worden gebruikt voor het telen van traditionele teelten. Hierdoor ontstaat er een kleurrijke akker, en wordt de openheid van het gebied behouden. Het bouwlandperceel zal de hoogtelijnen van het terrein volgen. Op de grens tussen het bouwlandperceel en de weide zullen onverharde paden aangelegd worden. Hiermee wordt een historische verbinding op de locatie weer worden hersteld die door de ontginning verloren is gegaan.

Heideontginningslandschap

In het landschap herinneren veel lijn- en vlakvormige elementen aan de totstandkominggeschiedenis van het plangebied; de ontginning van de natte heide. Het landschapstype is herkenbaar aan de beplanting langs (rechte) weg- en waterlopen en aan relatief grote en rationeel gevormde kavels. De landschapselementen die in het plan opgenomen worden, sluiten aan bij het heersende landschapstype. Bij de concrete invulling zal dit nog worden versterkt door gebruik te maken van streekeigen inheemse boom- en struiksoorten (grove den, ruwe en zachte berk, zomereik, brem, vuilboom, (bos)wilg, gaspeldoorn etc.). Ook wordt het bosgebied voorzien van rand- en zoomvegetatie. Nabij de woning binnen het landgoed wordt een fruitboomgaard aangelegd. In het verleden was er een fruitgaard aanwezig tussen de twee boederijen ten zuiden van Zeijerveld. Door de aanleg van de fruitboomgaard wordt dit weer in ere hersteld.

Patroon

Een opmerkelijk patroon in het landschap vormt de Zeijerwiek, een door bronbemaling opgeleid kanaal. De westelijke dijk van de Zeijerwiek vormt een podium met een ongewoon uitzicht op het beekdal en het iets golvende heideontginningslandschap. In het ontwerp is uitdrukkelijk niet gekozen voor een beekdal met diverse houtsingels dwars op de beek die het uitzicht zouden ontnemen. Deze podiumfunctie blijft in het plan gehandhaafd. In de huidige situatie zijn op diverse plekken de houtsingels op de westelijke dijk, reeds in verband met het schitterende uitzicht.

Situering van de bebouwing

Het landschapsontwerp voor het landgoed Zeijerveld is mede tot standgekomen naar aanleiding van een welstandsadvies. Voor de landschappelijke inrichting van het noordelijk gedeelte van het landgoed wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan van "BURO Greet Bierema" van 8 september 2009. Voor de toelichting op het uiteindelijke schetsontwerp van het landgoed Zeijerveld wordt verwezen naar de notitie: Toelichting schetsontwerp en toetsingskader Landgoed Zeijerveld van 't GEYN Landschapsarchitectuur & Advies.

Aan de keuze voor de plaats van de bebouwing ligt een grondige analyse van het gebied ten grondslag, waarbij rekening is gehouden met landschappelijke kwaliteiten en zichtlijnen binnen het gebied. De bestaande landschappelijke kenmerken vormen de basis voor het landschapsontwerp, waarbij het nieuwe landgoed vervlochten wordt met de bestaande landschappelijke structuren. Het gaat hierbij om de twee landchapstypen (het beekdal en veentje en het heideontginningslandschap) en het landschapspatroon de Zeijerwiek. Als uitgangspunt is 'de Zeijerwiek als podium' genomen: vanaf de kade van de Zeijerwiek wordt een unieke doorkijk geboden op het beekdal in zowel noordelijke en zuidelijke richting. Ter behoud van het doorzicht over het beekdal zullen (overeenkomstig de historische situatie) geen dwars gelegen begroeiingen worden ontwikkeld. De nieuwe landgoedbebouwing zal dan ook aan de zuidzijde van het landgoed geplaatst worden, op een hoger gedeelte. In het omringende landschap is er op verschillende plaatsen sprake van landschappelijke verdichting op de hogere gronden, op ca. 100 meter afstand van de beek. De bebouwing laat zich dan ook goed opnemen in een landschappelijke verdichting iets verder van de beek.

Het begrip "allure" dat de provincie hanteert voor een nieuw landhuis, is hier ingevuld door een bebouwing die zich voegt in het landschap. De kracht van het landgoed is het landschap zelf. Daar past geen gebouw bij dat het landschap domineert, maar een ontwerp waar landhuis en landschap elkaar wederzijds allure verschaffen.

Uitgangspunt is dat de bebouwing zich dient te voegen in het landschap. Dat gebeurt door de es zelf te respecteren en de bebouwing te projecteren in de hoeken van het terrein, tegen de bosrand aan. Het middenterrein kan daardoor open blijven. Ondanks dat de es als bouwlocatie is gekozen, blijft de es zichtbaar.

Door de bebouwing laag en langgerekt vorm te geven, wordt met de architectuur op de landschappelijke kwaliteit ingespeeld. De lange horizontale lijnen worden versterkt door haagbeplantingen. Op deze wijze ontstaat een sterke samenhang tussen de bebouwing en vormt de bebouwing één onlosmakelijk geheel. De bebouwing blijft laag, lager dan de boomkruinen. Mede daardoor blijft de bebouwing grotendeels uit het zicht van de directe omgeving.

Relatie met het nieuwe landgoed Zeijen

Het ruimtelijk kader van dit landgoed laat zien dat, vergelijkbaar met nabijgelegen landgoed Zeijen, de bebossing is geprojecteerd op de hogere delen. De bebouwing is opgenomen in deze bebossing. Het beekdal wordt open gehouden, waarbij er alleen op enkele plaatsen dwars lopende elzensingels worden aangebracht.

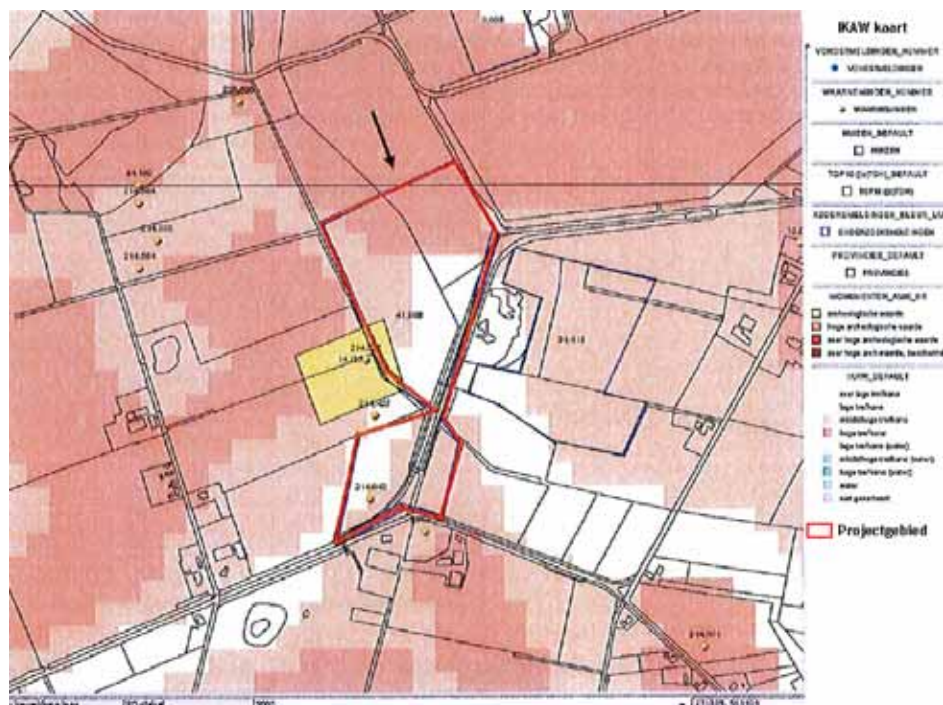
Het landgoed Zeijen kent zichtrelaties vanuit het huis in zuidelijke, oostelijke en noordoostelijke richting. In westelijke richting, daar waar het landgoed Zeijerveld wordt ontwikkeld, zijn er geen zichtlijnen geprojecteerd. De nieuwe bebouwing van landgoed Zeijen zal dan ook niet te zien zijn vanaf landgoed Zeijerveld.

3.4 Archeologische en cultuurhistorische aspecten

Archeologische waarden

Door ondertekening van het verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. In dit kader dient te worden beoordeeld of de instandhouding en bescherming van archeologisch erfgoed op voldoende wijze is gewaarborgd.

Het projectgebied heeft voor een klein deel volgens de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) een archeologische betekenis, terwijl de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangeeft dat er sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde (zie onderstaande kaart). Dit leidt tot de conclusie dat voor de uitvoering van de werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek moet worden verricht, zoals vermeldt in het POP II van de provincie Drenthe.



IKAW kaart (bron: Ingenieursbureau MUG)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed is door ingenieursbureau MUG een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

De bodem van het projectgebied bestaat met name uit podzolbodems (zie ook bodemkundige aspecten). Podzolbodems vormden zich in relatief hogere en drogere zandgronden. Deze gronden waren aantrekkelijke locaties voor bewoning. Dit is op de hoogtekaart vooral te zien op het zuidelijk deel van het projectgebied.

De middelhoge verwachtingwaarde heeft betrekking op het beekdal. De hoge archeologische verwachtingswaarde is gebaseerd op eerdere waarnemingen in de omgeving. Dit gaat vooral om vondsten uit het mesolithicum (8800-4900 voor Chr.), neolithicum (5300-2000 voor Chr.), Romeinse tijd en uit het late middeleeuwen (1050-1500 na Chr.).

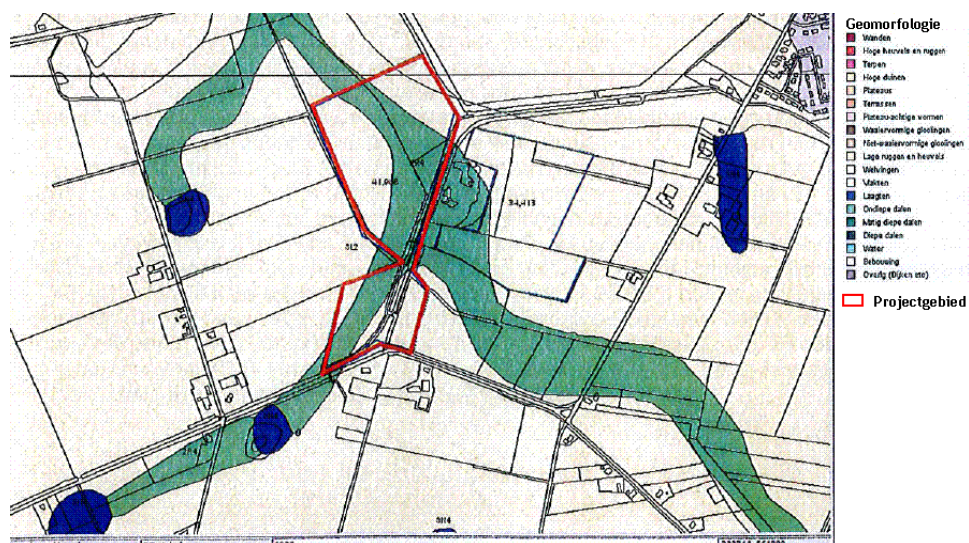
Het archeologisch onderzoek toont verder aan dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen binnen het plangebied. Eerder is wel een vondst gedaan (vondst 214642). Het betreft een aantal vuurstenen artefacten uit het mesolithicum of neolithicum. Deze zijn onttrokken uit het gebied. Op aanbeveling van Ingenieursbureau MUG wordt het projectgebied op archeologische grond vrij gegeven. Dit omdat de bodem in het projectgebied grotendeels is verstoord en binnen de zone met een intacte bodem geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Er zijn tevens geen gebieden met hoge archeologische verwachting binnen het beekdal aangetroffen en er zijn geen aanwijzingen aangetroffen van omliggende nederzettingen.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten die zijn aangeduid als monument.

3.5 Bodemkundige aspecten

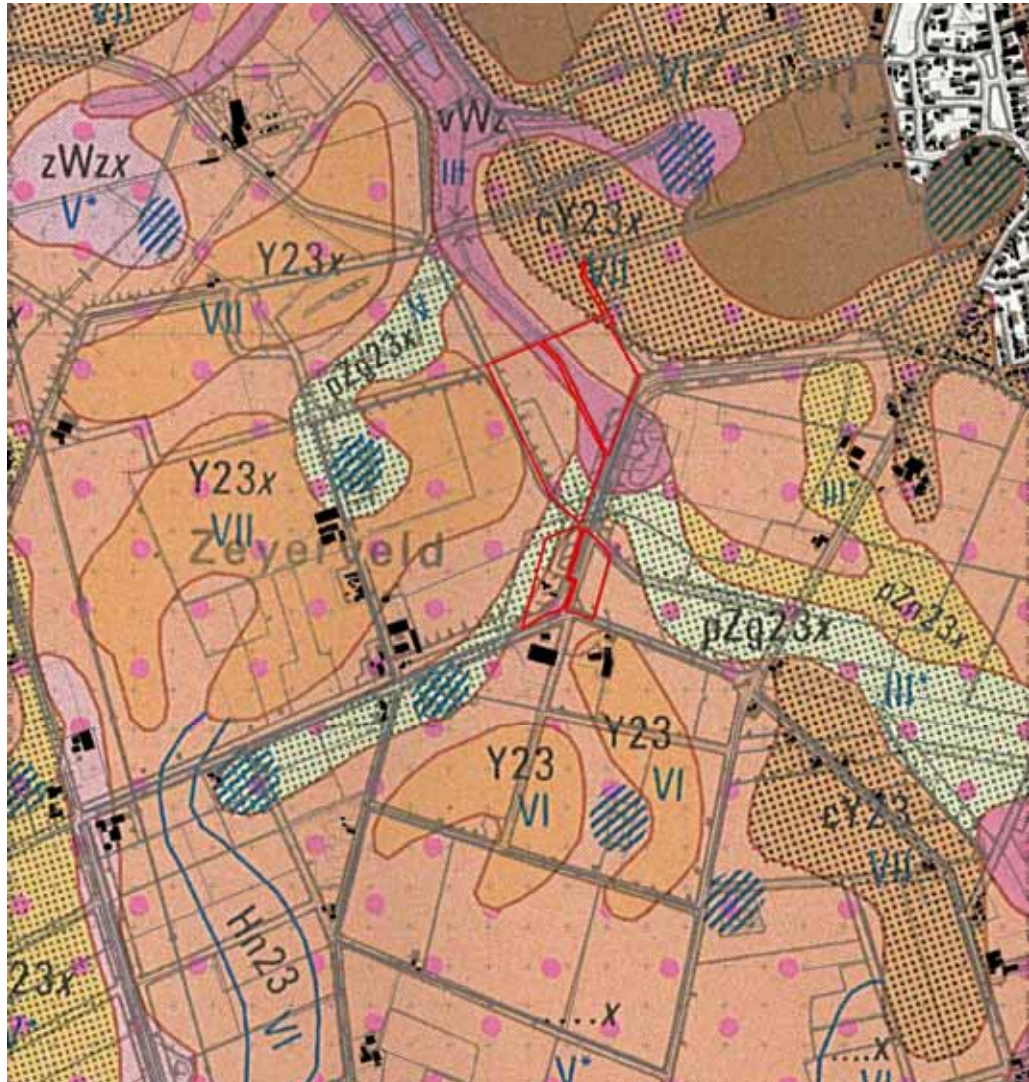
Volgens de bodemkaart bestaat de bodem van het projectgebied vooral uit veldpodzolgrond en uit holtpodzolgrond (westzijde Zeijerwiek). Geomorfologisch gezien bestaat het terreindeel waar podzol voorkomt uit grondmorene welvingen en dekzandruggen (zie de volgende kaart). Langs de beek Zeijerwiek bestaat de bodem uit beekkeerdgronden met veen. De bodemtypes zijn met keileem of potklei op 40 t/m 120 cm diep.



Geomorfologische kaart (bron: Ingenieursbureau MUG)

Uit het uitgevoerde verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in het grootste deel van het projectgebied bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag op dekzand met hieronder soms keizand en/of keileem. In de toplaag van het dekzand zijn slechts in enkele boringen intacte podzolbodems aangetroffen. In het centrale deel van het projectgebied zijn op een aantal locaties geulafzettingen aangetroffen. Deze bestaan uit een afwisseling van leem en zand.

Het Zeijerveld is gelegen op een keileemplateau. De keileemlaag ligt dicht onder het maaiveld. Hierdoor zijn voor de landbouw, drainagemiddelen zoals diepe sloten en drainagebuizen aangelegd.



Bodemkaart (bron; STIBOKA)

3.6 Waterhuishoudkundige aspecten

Huidige situatie

Het Zeijerveld is gelegen op een keileemplateau. De keileemlaag ligt dicht onder het maaiveld. Hierdoor zijn voor de landbouw drainagemiddelen, zoals diepe sloten en drainagebuizen, aangelegd. De hydrologische relaties met de omgeving bestaan vooral uit lokale systemen rond het dal van de Broekenloop. In het gebied zijn ook een aantal veentjes die hiervan afhankelijk zijn. De Zeijerwiek is een opgeleid kanaal (bronbemaling).

Afwatering

In het gebied ligt de waterloop de Broekenloop. Deze behoort tot het stroomgebied van het Peizerdiep en valt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest. Het Peizerdiep watert in noordwestelijke richting af.

Watersysteem

De Broekenloop is een hoofdwatgang en bevindt zich in een gebied dat een agrarische functie heeft. Vanwege de agrarische functie moet de watgang altijd voldoende water bevatten. In drogere periodes, zoals de zomerperiode, wordt het waterpeil kunstmatig gehandhaafd door middel van het inlaatpunt bij Ter Aard, waar water uit het Noord-Willemskanaal wordt ingelaten.

De waterhuishouding van het plangebied ziet er als volgt uit: vanaf de Zeijerwiek gezien beginnen de grondwatertrappen met III en loopt via V op naar VI aan de oostzijde en zelfs VII aan de westzijde.

GWT III: GHG: < 40 cm-mv, GLG: 80-120 cm

GWT V: GHG: < 40 cm-mv, GLG: > 120 cm

GWT VI: GHG: 40-80 cm-mv, GLG: > 120 cm

GWT VII: GHG: > 80 cm-mv, GLG: >120 cm

Inrichting

In overleg met het Waterschap is besloten om de beek wederom bochtiger te maken en de oppervlakte aan water te laten toenemen; hiermee wordt aangesloten op een reeds eerder gerealiseerd hermeanderingproject verder stroomafwaarts. Daar waar de beek onder de Zeijerwiek doorkomt, zal er sprake zijn van een plas, vergelijkbaar met het veentje van Staatsbosbeheer aan de oostkant van de Zeijerwiek. In overleg met het Waterschap is besloten dat deze geïsoleerd komt te liggen van de beek. De beek zal worden vergraven zodat wederom het beeld wordt opgeroepen van een natuurlijk bovenloopsysteem van de beek, in plaats van een afvoerkanaal. Bovendien zal de stuw naar benedenstrooms verplaatst worden, zodat er sprake is van vernatting van het beekdal waarbij er bovendien meer oppervlaktewater in het zicht zal zijn. Vanuit de omgeving wordt de beek dan ook veel sterker beleefbaar.

Waterbeheer

Het huidige en na te streven waterbeheer is vastgelegd in onderstaande waterparagraaf. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap.

Het terrein waar de natuurontwikkeling en de bouw van het landgoedhuis is gepland (plangebied) ligt in het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest, in het

stuwgebied van de Broekenloop. Er is in het plangebied sprake van een vrije afwatering naar de Broekenloop (hoofdloop en zijtak vanuit het Westerveld). Afwatering binnen het plangebied vindt niet plaats naar de Zeijerwiek en de watergang parallel aan de Minister Cremerstraat, vanwege de hogere ligging van beide watergangen in het landschap.

De afvoer van overtollig water afkomstig zowel uit het plangebied zelf, het ten oosten van het plangebied gelegen gebied van de Smeerveenschelooop en het gebied en het noordelijk deel van het Westerveld, gaat via de Broekenloop naar het Oostervoortsche Diep. Om stuwing van oppervlaktewater in de gebieden Smeerveenschelooop en Westerveld te voorkomen wordt over het gehele traject van de in het plangebied gelegen Broekenloop (de westelijke oever een strook van 10 meter) de huidige maaiveldhoogte niet verlaagd en wordt hiervan een strook met een breedte van 5 meter vrijgehouden van begroeiingen zodat het onderhoud aan de watergang niet belemmert wordt.

Het regenwater afkomstig van de toename van verhard oppervlak in het plangebied wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Gezien de in het inrichtingsplan voorziene aanleg van een watergang aan de noordelijke zijde van het landgoedhuis die in verbinding komt met de Broekenloop, wordt in ruime mate voldaan aan de bergingseisen.

Het verkleinen van de dimensies van de Broekenloop (minder breed, ondieper) zal geen invloed hebben op de huidige bergingscapaciteit in het plangebied omdat de toekomstige dimensies van de Broekenloop afgestemd worden met het 1/3 vergroten van de huidige lengte van het traject van deze watergang in het plangebied. De lengte van het traject wordt verhoogd door de beek bochtiger te maken.

Het oppervlaktewater heeft functies voor aanvoer, afvoer en berging. Het gemeentelijk waterplan geeft het oppervlaktewater in het plangebied de functie "stedelijk water". Dit betekent dat er geen extra eisen worden gesteld aan de waterkwaliteit. Het gemeentelijk beleid richt zich daarbij wel op een maximale waterkwaliteit en een goede ecologische kwaliteit. Hierin past het gegeven dat in het plangebied geen uitlogende materialen (lood, koper, zink en verduurzaamd hout), en beschoeiingen worden toegepast. Het geplande veentje wordt geïsoleerd van de Broekenloop aangelegd en zal ten behoeve van de waterbergingscapaciteit op enkele plaatsen worden voorzien van een verlaagde drempel. Deze drempels zullen vrijgehouden worden van begroeiingen die het (tijdelijk) bergen van water kunnen belemmeren.

Bij de aanleg van het veentje zal een maximale diepte van ontgraven worden toegepast van 1 meter onder het bestaande maaiveld. Doordat de ontgravingsdiepte van het veentje niet dieper is dan de huidige bodemdiepte van de watergangen parallel gelegen aan de Zeijerwiek (Broekenloop en greppel /sloot), zal de huidige lekkage vanuit de Zeijerwiek welke waarschijnlijk in de huidige situatie voorkomt, niet toeneemen.

De geplande vistrap in de Broekenloop wordt aangelegd mits de huidige stuw in de broekenloop wordt opgeheven. De vistrap zal uit 11 trappen bestaan met een verval van 10cm per trap. De verschillende trappen worden gemaakt met behulp van zwerfkeien.

De brug die wordt aangelegd over de Broekenloop zal een hoogte hebben van 1 meter gemeten vanaf het brugdek tot het waterpeil. De lastdruk van de brug zal onvoldoende zijn voor machines ten behoeve van het onderhoud aan de Broekenloop. Vanwege de toekomstige dimensies van het in het plangebied gelegen traject van de Broekenloop en breedte van de aan te leggen brug zal onderhoud aan deze watergang, niet belemmerd worden.

Het landgoedhuis wordt aangesloten op drukriolering/IBA. In geval van aansluiting op drukriolering zal het vuile water via een persleiding langs de Minister Cremerstraat, afgevoerd worden naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. In geval van gebruikmaking van een IBA, zullen hiervoor de bestaande gemeentelijke richtlijnen worden gevolgd.



Nieuwe waterstructuur van het plangebied

3.7 Ecologische aspecten

Flora en fauna (soortenbescherming)

Volgens artikel 2 van de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke plannen te worden onderzocht of in het betrokken plangebied bijzondere dier- en plantsoorten aanwezig zijn. Het Natuurwaarde onderzoek van SBNL, uitgevoerd in januari/juli 2010, geeft inzicht in hoeverre op de planlocatie van het Landgoed Zeijerveld te Zeijerveld er door inrichting tot bouwblok, erf en natuur, er conflicten met de Flora- en Faunawet kunnen optreden.

Activiteiten

Voor realisatie van het landgoedhuis, het erf en de natuurontwikkeling op binnen het plangebied zijn de inrichtingswerkzaamheden in het kader van de Flora- en Faunawet te classificeren als "Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting". De inrichtingsmaatregelen vinden uitsluitend plaats op akkerland met een bemestingsniveau gerelateerd aan regulier agrarisch gebruik. Inrichtingsmaatregelen vinden niet plaats binnen of aan de randen van het plangebied gelegen landschapselementen zoals poelen, sloten, beken, beek en slootoevers, dijken, bermen, struweel, bomenrijen en solitaire bomen. Tijdens uitvoering van de activiteit wordt in voldoende mate aandacht besteed aan zorgvuldig handelen.

Negatieve effecten

Met het veld- en bureauonderzoek van het betreffende SBNL Flora- en fauna onderzoek is niet vastgesteld dat soorten behorend tot tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet (AmvB art. 75), gebruik maken van het plangebied als vaste standplaats of tijdelijke standplaats zoals bijvoorbeeld om te foerageren, voortplanten, schuilen, rusten of om zich te verplaatsen van het ene gebied naar het andere gebied (ecologische verbindingen). Tevens is op basis van bestaande expertkennis het zeer onwaarschijnlijk dat soorten die bescherming genieten (significant) negatief door de activiteiten met betrekking tot de inrichting van het planperceel worden beïnvloed.

Flora- en Faunawet: Vrijstelling, Gedragscode en ontheffing

Voor de activiteiten die zullen plaatsvinden voor de inrichting van het plangebied, zal in het kader van de Flora- en Faunawet een algemene vrijstelling gelden. Geen van de soorten behorend tot tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet zal negatief door de activiteiten met betrekking tot de inrichting van het plangebied beïnvloed worden. Omdat bovendien pas met de activiteiten begonnen zal worden na het broedseizoen en deze gefaseerd worden uitgevoerd, is het wettelijk gezien niet verplicht gebruik te maken van een bestaande gedragscode en/of het aanvragen van ontheffingen. Zorgvuldig handelen tijdens het uitvoeren van de activiteiten zal tevens een borging zijn dat geen conflicten met de Flora- en Faunawet zullen optreden.

Ecologische Hoofdstructuur (gebiedenbescherming)

Het projectgebied ligt tegen de EHS aan (zie kaart volgende pagina). Het gebied het Veldakkersveentje is opgenomen in de EHS. De plannen van de familie Schoon behelzen het vormen van een landgoed met natuur en zal daarom geen belemmering vormen voor de EHS maar juist een buffer voor deze EHS vormen.



Ligging Ecologische Hoofdstructuur nabij het plangebied

3.8 Milieuhygiënische aspecten

Milieubeschermingsgebieden

Het projectgebied ligt buiten een grondwaterbeschermingsgebied, een bodembeschermingsgebied, een stiltegebied of een molenbiotoop. De bijzondere bescherming die uitgaat van deze gebieden is dan ook niet relevant voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft hierbij:

- woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 1000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² (in geval van 1 ontsluitingsweg) of een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- locaties die een combinatie vormen van een woningbouwlocatie en een kantoorlocatie (onder de volgende voorwaarde: 0,0008 maal het aantal woningen plus 0,000012 maal het bruto vloeroppervlak kantoren in m² is kleiner dan of gelijk aan 0,4);
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen voor witloftrek, eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- kassen (indien verwarmd, dan niet groter dan 0,7 ha);
- kinderboerderijen;
- spoorwegemplacements (maximaal 2500 dieseltractie-uren op jaarbasis).

Gelet op de omvang van het project van de familie Schoon ten opzichte van deze criteria, hoeft voor het project geen nadere beoordeling op luchtkwaliteit meer plaats te vinden. Verder zal ook de invloed van het project op de luchtkwaliteit in het algemeen verwaarloosbaar zijn, zeker wanneer de omvang van het project worden afgezet tegen de bovengenoemde criteria.

Bodemkwaliteit

Bij het vaststellen van de milieukundige bodemkwaliteit wordt onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen zoals bestrijdingsmiddelen. In het verleden werd er landelijk naar gestreefd om alle verontreinigingen uit de bodem te halen zodat zij geschikt zou zijn voor alle mogelijke vormen van hergebruik. Aangezien dit onbetaalbaar en dus onhaalbaar bleek, is dit uitgangspunt verlaten en wordt tegenwoordig uitgegaan van een goed beheer van de bodem. Daarbij is de leidende gedachte dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico mogen opleveren voor de gebruikers van de bodem en daarbij de bodemkwaliteit niet verslechterd (stand still-beginsel).

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij hergebruik van grond het Bouwstoffenbesluit van toepassing is. Dit betekent dat vrijkomende grond moet worden gekeurd wanneer het wordt hergebruikt buiten het projectgebied (conform AP04).

Geurhinder

Toetsing van agrarische geurhinder dient vanaf 1 januari 2007 plaats te vinden aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij (verder aangeduid met Wgv). Cumulatieve stankhinder hoeft daarbij niet te worden bepaald, zodat kan worden volstaan met het in beeld brengen van de individuele geurcontouren van veehouderijbedrijven in de omgeving van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. De Wgv geeft twee methoden voor het beoordelen van geur bij veehouderijbedrijven:

1. De geuremissie van een diercategorie is bekend:
Aan de hand van de vergunde dieraantallen wordt met behulp van de in de Regeling geurhinder en veehouderij opgenomen omrekeningsfactoren de geuremissie van het veehouderijbedrijf berekend (uitgedrukt in het aantal odour units per seconde). Deze geuremissie wordt vervolgens ingevoerd in een verspreidingsmodel, dat als resultaat de in de omgeving optredende geurbelasting geeft (uitgedrukt in het aantal odour units per kubieke meter lucht als 98-percentielwaarde).
2. De geuremissie van een diercategorie is niet bekend:
Voor deze diercategorieën gelden volgens de Wgv vaste minimumafstanden (bijvoorbeeld voor melkrundvee en paarden).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek worden gedaan naar de geurcontouren van omliggende veehouderijbedrijven. Enerzijds moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling de rechten van veehouderijbedrijven niet aantast, terwijl anderzijds voor nieuwe geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet kunnen worden gewaarborgd. De berekening van de stankcontour vindt plaats met het softwarepakket V-Stacks Gebied.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ordening is dat moet worden uitgegaan van de grens van het agrarisch bouwperceel. De parameters die in het verspreidingsmodel ingevoerd dienen te worden, de gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreedsnelheid moet daarbij op 0 worden gesteld. Zodoende wordt een "worst case scenario" gevolgd. Als een veehouderijbedrijf in de bestaande situatie al wordt beperkt in zijn mogelijkheden door een nabijgelegen geurgevoelig object geldt een ander uitgangspunt. In een dergelijk geval dient namelijk de geurcontour van de daadwerkelijk vergunde situatie in kaart te worden gebracht. In plaats van de grens van het agrarisch bouwperceel dient dan het emissiepunt als meet- en rekenpunt. Bovendien gelden voor de gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreedsnelheid de vergunde waarden als invoerwaarde. In de omgeving van het geurgevoelige object moet de op deze wijze bepaalde geurcontour worden gevolgd.

De gemeente Tynaarlo is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

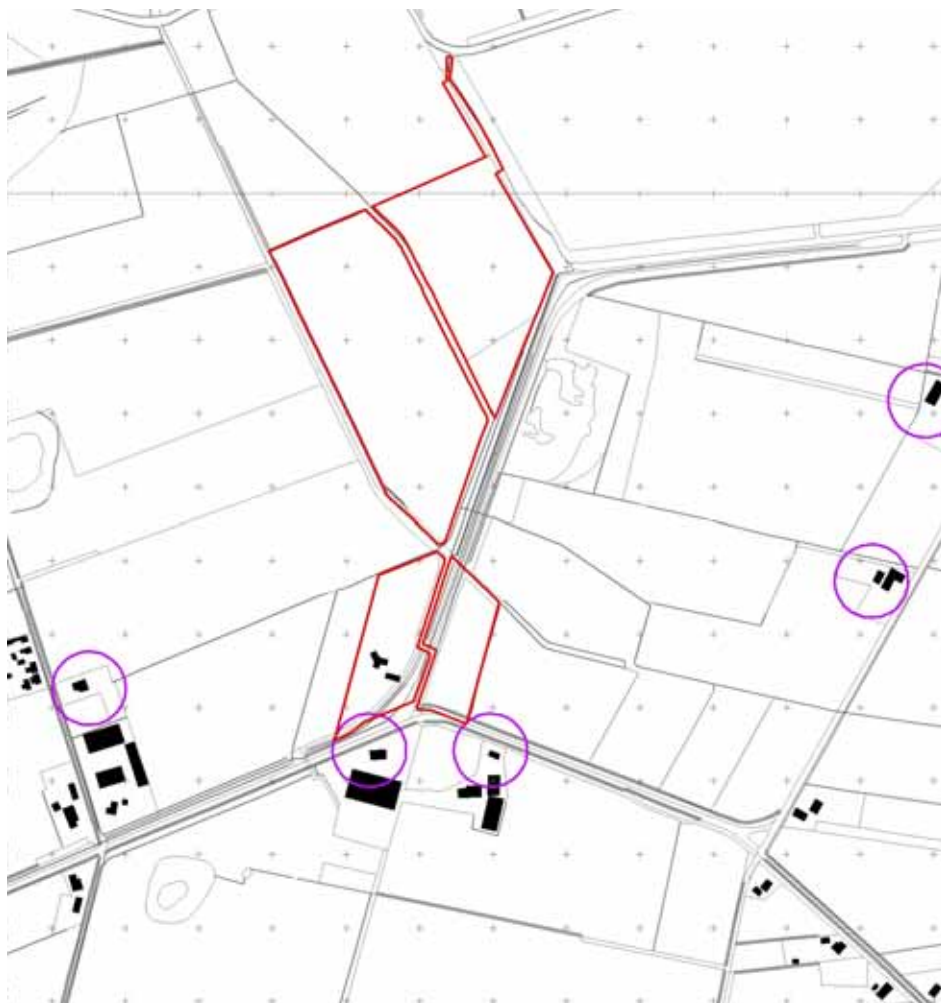
Bij verordening mogen gemeenten binnen bepaalde grenzen van de normen in de Wgv afwijken. Deze afwijkende normen gelden dan vervolgens binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en de te verwachten ach-

tergrondbelasting aan geur in het gebied. Op deze wijze is het mogelijk maatwerk te leveren per gebied, zodat een balans kan worden gevonden tussen de gewenste ruimte voor veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Overigens wordt voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer ook bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten bij de in dat besluit vermelde afstanden:

- 100 meter voor woningen in de bebouwde kom;
- 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

De volgende afbeelding maakt aan de hand van Odeurcirkels inzichtelijk dat de geurwetgeving geen belemmering opwerpt voor het vestigen van een landgoed. De paarse cirkels geven de geurhindercirkels met een straal van 50 meter weer. Omliggende agrarische bedrijven worden dus niet belemmerd in hun bedrijfsvoering terwijl ter plaatse van de natuurcamping een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het meest dichtbij het te bouwen landgoedhuis gelegen bedrijf is het bedrijf dat de familie Schoon zal verlaten wanneer het landgoed Zeijerveld gereed is. Ook voor dit bedrijf zal de geurwetgeving geen belemmering opwerpen door het vestigen van het landgoed. Het bedrijf bevindt zich op een afstand van 170m vanaf het te bouwen landgoedhuis.



Geurhindercirkels in de nabijheid van het plangebied

Geluidhinder

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï en gaat uit van een verplichting tot akoestisch onderzoek in zones rondom potentiële geluidveroorzakende objecten. Verder benoemt zij geluidgevoelige bestemmingen waarbij de wettelijke uitvoeringsregelingen woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen als zodanig aanmerken. Aangezien bij ruimtelijke planvorming rekening zal moeten worden gehouden met de akoestische gevolgen ten aanzien van dergelijke geluidgevoelige bestemmingen, zal volgens de in de Wet geluidhinder aangereikte richtlijnen, onderzoek moeten worden verricht naar het geluidsniveau dat zal kunnen optreden binnen bepaalde zones rond industrieterreinen of (spoor)wegen. Ten aanzien van de geluidgevoelige bestemmingen geldt daarbij een voorkeursgrenswaarde van 48 dB die slechts kan worden overschreden wanneer daartoe een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

Een landgoed geldt volgens de Wet geluidhinder niet als een geluidsgevoelig object. Om die reden kent een landgoed ook geen voorkeursgrenswaarde waarvan zou moeten worden onderzocht of die wordt overschreden. Een toetsing aan de regels over geluidbelasting door het wegverkeer is daarom niet mogelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid handelt in situaties waarbij zich een calamiteit zou kunnen voordoen met gevaarlijke stoffen waardoor derden om het leven zouden kunnen komen. Het risico op een dergelijke calamiteit moet worden begrepen als een combinatie van kans en effect. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn bijvoorbeeld:

- productie, gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen (LPG, ammoniakinstallaties, munitie, vuurwerk, chemische fabrieken);
- transport van gevaarlijke stoffen (gevaarlijke stoffen routes, spoorwegemplacementen, leidingen);
- op- en overslag van gevaarlijke stoffen op bedrijventerreinen.

De normen voor het plaatsgebonden risico voor objecten zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Verder zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen afstandsnormen opgenomen ten aanzien van LPG-tankstations, CPR 15-2 en 15-3 inrichtingen en inrichtingen waarin een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg en minder dan 10.000 kg ammoniak is opgenomen. Ook zijn in bijvoorbeeld het Besluit LPG-tankstations milieubeheer regels opgenomen waaraan degene die een inrichting drijft moet voldoen, terwijl het Vuurwerkbesluit van toepassing is op inrichtingen waar vuurwerk wordt opgeslagen of bewerkt.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen routes worden vastgesteld waarover de zogenaamde routeplichtige stoffen mogen worden vervoerd. In de gemeenten Assen en Tynaarlo zijn alle provinciale en rijkswegen aangewezen als gevaarlijke stoffenroute. Vanwege de lage transportfrequentie heeft dit vanuit de regelgeving over externe veiligheid echter geen implicaties voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen langs deze wegen.

3.9 Duurzaamheidsaspecten

De duurzaamheid van het landgoed Zeijerveld is qua instandhouding gewaarborgd door middel van rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) en qua inrichting en beheer gewaarborgd door de landelijke subsidieregeling Natuur en Landschap (SNL) en het provinciaal meerjarenprogramma Plattelandsontwikkeling (PMJP).

Beplantingsplan

Van het bosproject van Landgoed Zeijerveld is door SBNL in 2011 een beplantingsplan opgesteld (inrichtingsplan bosperceel Minister Cremerstraat). Hierin is aangegeven welke bomen per vak/afdeling worden aangeplant, waar er wordt aangeplant en wat het karakter van de menging is. Het beplantingsplan is opgesteld conform de richtlijnen van de provincie Drenthe.

Beheerplan bos

Een beheersvisie die het toekomstige beheer op hoofdlijnen beschrijft is opgenomen in het rapport; Inrichtingsplan bosperceel Minister Cremerstraat SBNL 2010. De beheersvisie geeft per beplantingseenheid (of groep van gelijkwaardige eenheden) aan welk eindbeeld (na 50 jaar) de landgoedbeheerder nastreeft en via welke beheersmaatregelen dit zal worden gerealiseerd. De beheersvisie beschrijft tevens op welke wijze bij de inrichting en het beheer rekening wordt gehouden met:

- de bosbouwkundige en ecologische aspecten.
- recreatie (o.a. openstelling en padenpatroon).
- de landschappelijke inpassing.

Het beheerplan bos, is opgesteld conform de richtlijnen van de provincie Drenthe.

Herstel veentje en beek

Het Waterschap Noorderzijlvest is nauw betrokken geweest bij de planvorming van de herstelwerkzaamheden. Het bestek van de inrichting zal aan het Waterschap ter beoordeling gelegd worden. Het Waterschap Noorderzijlvest zal tijdens de uitvoering van de herstelwerkzaamheden door de landgoedeigenaar worden betrokken middels bouwvergaderingen inclusief de eindoplevering van het bestek.

Natuursubsidies

De aanleg/ontwikkeling van de verschillende natuurlijke elementen van Landgoed Zeijerveld zal zich richten op de criteria voor beheerssubsidie in het kader van het landelijke subsidiestelsel Natuur en landschap (SNL).

NSW

De planvorming van Landgoed Zeijerveld is gericht op de mogelijkheid het landgoed te rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Deze wet heeft als doel te voorkomen dat een landgoed na de dood van één of meer eigenaren zou worden versnipperd. In de NSW is een landgoed als volgt gedefinieerd:

Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.'

Landgoed Zeijerveld voldoet aan alle vereisten van de NSW om zelfstandig als NSW landgoed gerangschikt te kunnen worden.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het totale plangebied bedraagt 14,21 hectare. Deze oppervlakte maakt momenteel onderdeel uit van een 75 hectare groot, nagenoeg aaneengesloten, landbouwcomplex en is bij de familie Schoon in eigendom. Hiervan is 0,73 ha reeds bestaand bos en natuurgebied. Er wordt 13,48 ha nieuwe natuur ontwikkeld. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid om een nieuwe woning en bijgebouw te realiseren.

Het streven van de initiatiefnemers, de familie Schoon, is dat de inrichting en het beheer van het Landgoed Zeijerveld een duidelijke 'plus' is op de bestaande landschapskwaliteit en dat hiermee zowel de bewoners uit de omgeving als de toeristische bezoekers iets extra's geboden wordt.

Voor de initiatiefnemers van Landgoed Zeijerveld zijn belangrijke uitgangspunten dat:

- het landgoed een duidelijke functie dient te bezitten voor natuur, landschap cultuurhistorie en recreatie en
- dat deze voor ondernemers in het gebied ook in de toekomst geen belemmering vormt voor een gezonde bedrijfsvoering.

Het doel van het landgoed is om de kenmerken in het landschap te respecteren en te versterken. Het gaat daarbij zowel om de visuele, ecologische,- als cultuurhistorische waarde.

4.2 Landgoedgegevens

De oppervlakte van het landgoed Zeijerveld zal 14,21 ha bedragen waarvan 13,93 ha uit natuur zal bestaan en 0,28 ha als nieuw te bouwen landgoedhuis met bijgebouw en erf. Het natuurgedeelte van het landgoed zal bestaan uit de hier onderstaande elementen:

Bestaande natuur binnen het plangebied:

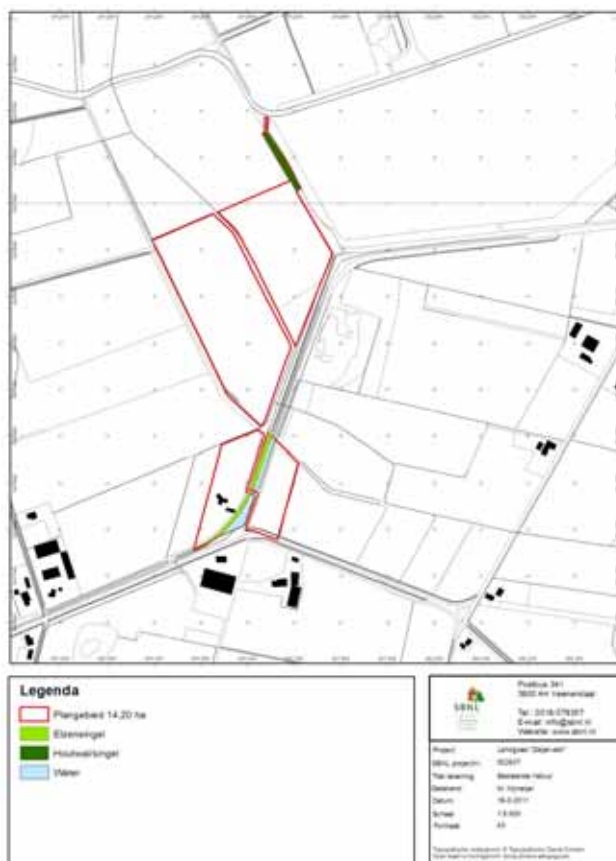
- | | |
|----------------------|---------|
| – Houtwal, bossingel | 0,49 ha |
| – Water | 0,24 ha |

Nieuw te ontwikkelen natuur:

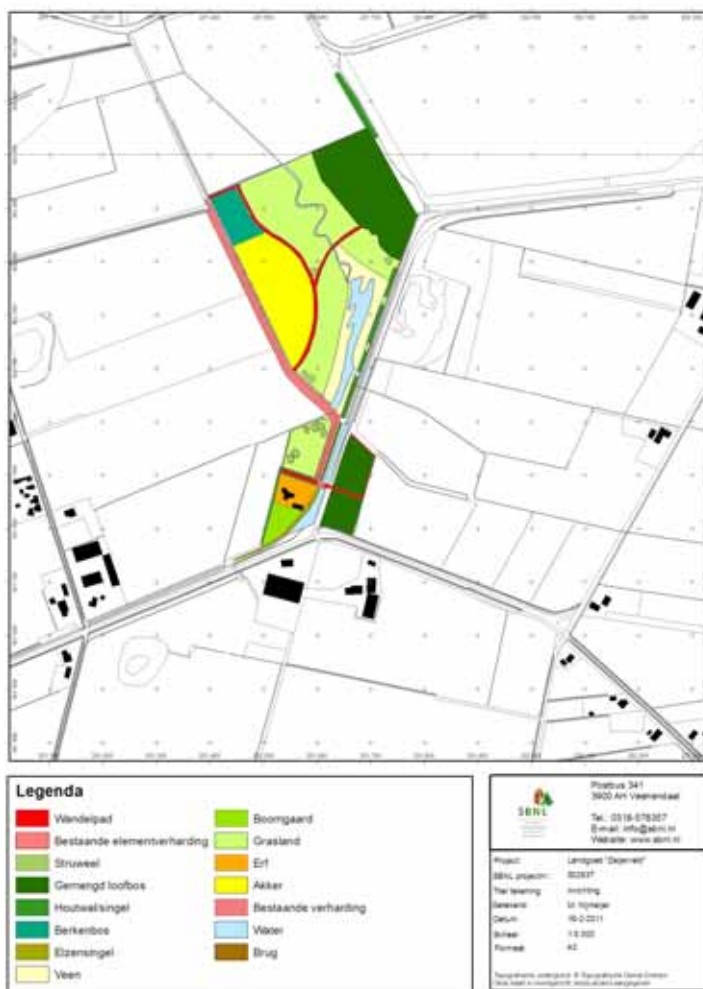
- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| – Kruidenrijk- en faunarijk grasland | 4,37 ha |
| – Veentje / water | 1,83 ha |
| – Akker met traditionele teelten | 1,49 ha |
| – Bos, houtwal, struweel, boomgaard | 5,51 ha |
| – Bouwblok, erf | 0,28 ha + |

<u>Totaal:</u>	14,21 ha
----------------	----------

De afbeeldingen op de volgende pagina geven de huidige en toekomstige situatie van het plangebied weer.



Huidige situatie van het plangebied



Toekomstige situatie van het plangebied

4.3 Visuele kenmerken van het landschap

Het nieuw te ontwikkelen Landgoed Zeijerveld ligt in twee landschapstypen namelijk het heideontginningslandschap met rechte lijnen en verspreid staande bebouwing, het beekdal (bovenloopsysteem) met de beek en het veentje en de Zeijerwiek als patroon. De grootste verandering in het landschap behelst het beekdal. De huidige beek Broekenloop, een min of meer rechte sloot, krijgt wederom het natuurlijke verloop (bochtig) en dimensies (smal, ondiep, vrij steile oevers), karakteristiek voor een beek-bovenloopsysteem. Het natuurlijke karakter van de beek wordt bovendien versterkt door het opheffen van de stuw en realisatie op deze plek van een vistrap. Op de historische locatie wordt het door de ontginning verloren gegane deel van het Veldakkersveentje weer hersteld. Daar waar de beek onder de Zeijerwiek doorkomt, zal er sprake zijn van een plas, vergelijkbaar met het nog intacte deel van het veentje aan de oostkant van de Zeijerwiek. In overleg met het Waterschap is besloten dat het nieuwe veentje geïsoleerd komt te liggen van de beek.

Nieuw bos wordt aangelegd aan de noordoostzijde van het plangebied. Dit bos vormt niet alleen de grens van het beekdal maar vult tevens de bestaande beplanting rond de Zuideres aan. Aan de zuidwestzijde van het beekdal, op de overgang van het heideontginningslandschap wordt een bouwlandperceel ingericht. Door hier traditionele teelten toe te passen ontstaat een akker waardoor de variatie qua begroeiingen in het gebied toeneemt. Onverharde paden worden toegevoegd op de grens van weide en bouwland, dwars door het dal, over een markant bruggetje en over de beek door het nieuwe bos. Een pad wordt gesitueerd op de historische locatie van de verbinding die met de heideontginning in 1930 verloren is gegaan.

4.4 Ecologische waarde van het landschap

Gezien de toename aan oppervlakte natuur bestaande uit een herstelde beek-bovenloop (natuurlijk verloop en dimensies, zonder stuwen), hersteld veentje, mantelzoomvegetatie, bos, akker met traditionele teelten en kruidenrijk grasland met heide kenmerken, is het landgoed een stapsteen voor verschillende soortgroepen zoals kleine zoogdieren, amfibieën, vissen, moeras- en struweelvogels. Hieronder wordt per natuurdoel in het kort de meerwaarde voor ecologie uiteengezet.

Vochtig- tot natte bostypen

Karakteristieke vegetatie voor de zone met beekeerdgronden en bodemtypen met in de ondiepe ondergrond keileem zijn bostypen met een groot aandeel aan vochtminnende plantensoorten zoals Zwarte els, wilgen- en zeggensoorten. Op grote schaal zijn deze vegetaties in de regio verdwenen door steeds verder gaande ontginningen van nattere terreindelen.

De ecotopen vochtig- tot natte bostypen zijn vooral van belang voor reeën, amfibieën en tal van vogelsoorten. De natuurlijke bosranden (mantelzoomvegetaties) van de te ontwikkelen bostypen, vertegenwoordigen wegens het veelvuldig voorkomen van besdragende stuiken een rijk vogelleven en hebben voor de recreant een hoge belevingswaarde.

Kruidenrijk- en faunairijk grasland

Dit type grasland behoort vegetatiekundig tot de Kamgrasweide- associatie en Glans-haver-associatie en staat bekend om haar soorten rijkdom. Het aantal bijzondere plantensoorten is meestal gering.

Veentje

Karakteristiek voor het bovenloopsysteem van een beek is een veentje. Naast herstel van cultuurhistorische waarde van het gebied zal zich naar verwachting in het te herstellen deel van het Veldakkersveentje, wegens het voorkomen van kwelwaterkwaliteit, hoge botanische en faunistische waarden ontwikkelen.

Gradiënt van Dotterbloem hooiland via Natte heide naar Droge heide.

Deze gradiënt van Dotterbloem hooiland via Natte heide naar Droge heide loodrecht op de beek is karakteristiek voor het bovenloop systeem van de Broekenloop. Deze historische begroeiing is botanisch en faunistisch zeer soortenrijk.

Akkers met traditionele teelten

De kleurrijke akkers die zo'n 50 jaar geleden in ons land heel gewoon waren, zijn nauwelijks meer aanwezig en bijna uit de levende herinnering verdwenen. De akkers zijn naast de hoge belevingswaarde voor de recreant tevens van belang voor vestiging van specifieke akkerkruiden en qua foerageermogelijkheden voor Patrijs, Fazant en kleine zoogdieren.

Houtwallen

Deze lijnvormige elementen zijn belangrijke verbidingsstructuren in het landschap. Vele organismen zoals vlindersoorten, vleermuizen en kleine zoogdieren zijn afhankelijk van deze structuren wanneer zij zich door het landschap willen verplaatsen.

Vleermuiskelder

In Nederland komen ongeveer 20 vleermuissoorten voor. Vleermuizen zijn nachtdieren. Overdag slapen ze in holle bomen, op zolders en in andere donkere holtes. In de schemering gaan ze op jacht en keren pas tegen het ochtendgloren terug. De in Nederland levende soorten eten uitsluitend insecten. In de winter houdt de vleermuis een winterslaap. Om uitdroging te voorkomen zoekt hij een koele, vochtige plek op met een constante temperatuur. Met dit doel willen de initiatiefnemers een vleermuiskelder aanleggen. Het is een stenen gebouw met een systeem van holtes en buizen in de vorm van een slakkenhuis. Hoe kouder het buiten wordt, hoe dieper de vleermuis de kelder in zal gaan. Op de bodem van de kelder staat 's winters altijd een laag water. Met de bouw van deze vleermuiskelder hoopt de familie Schoon de vleermuizen een betere mogelijkheid tot overwinteren en dus tot overleven te bieden.

4.5 Recreatie

Het landgoed wordt voor 90% opengesteld voor publiek, conform de eisen van de Natuurschoonwet (NSW). Het landgoed zal gezien de eisen van de NSW ten aanzien van de lengte van wandel- en fietspaden en de verdeling hiervan over het landgoed, in voldoende mate beleefbaar zijn voor het publiek. Zonering van recreatie op het landgoed en aansluiting van wandelpaden op bestaande recreatieve structuren zoals bijvoorbeeld de Veentjesroute, zal plaatsvinden in nauw overleg met betrokken partijen.

De wijze van openstelling van het landgoed is belangrijk zodat enerzijds de wandelaar en fietser het contrast tussen open landschap en beslotenheid van kleine oppervlakten bos, struweel, veentje heide en akker, optimaal kan ervaren maar dat er tevens voor de faunasoorten voldoende rust in het gebied zal heersen.

Door de gevarieerdheid aan verschillende ecotopen zoals veentje, mantelzoomvegetaties kruidenrijk grasland en soortenrijke graanakker, heeft het landgoed een hoge belevingswaarde, hetgeen door de verschillende seizoenen versterkt wordt.

Door informatieborden en mogelijkheden voor excursies, wordt de recreant bovendien in sterke mate betrokken bij het landgoed en de voor het landschap van Zeijerveld typerende onderdelen van het landschap. Realisatie van "Landgoed Zeijerveld" betekent bovendien betere mogelijkheden voor toezicht op recreatief gebruik van de natuurelementen die aan het landgoed grenzen.

De wandelpaden bevinden zich in het noordelijke deel op de hogere gronden, waarbij er één doorsteek door het beekdal is. Op de plaats waar een voetgangersbrug komt, zal er bovendien een vistrap worden aangelegd. Deze vistrap zal de beek prominenter maken in het landschap. Vanaf de brug is er een directe zichtrelatie, tussen enkele boomgroepen in het natuurlijk grasland door, naar het landhuis. De wandeling door het nieuwe landgoed is afwisselend; in het bos, op de grens van het beekdal langs de natuurlijke akker, door het beekdal, of door de laan en de kades van de Zeijerwiek nabij het landhuis. De wandelpaden sluiten tenslotte aan op het bredere wandel- en fietspaden netwerk in de omgeving.

Voor de wandelaar is er een directe verbinding naar landgoed Zeijen via een wandelroute over het landgoed Zeijerveld, via de kade van de Zeijerwiek en langs het veentje van het Staatsbosbeheer

4.6 Cultuurhistorische waarden

Het landgoed (14,21 ha) heeft als zuidelijke grens de Minister Cremerstraat. Naast de cultuurhistorische waarden als de Zwaaiakom in de wijk, parallel aan deze straat, en het kanaaltje de Zeijerwiek, die hier min of meer loodrecht op staat, wordt hier het nieuwe landgoedhuis "Zeijerveld" gerealiseerd.

Op het landgoed worden cultuurhistorische begroeiingen hersteld. In dit kader wordt het bovenloopsysteem van de Broekenloop hersteld zodat deze weer een natuurlijk (bochtig) verloop krijgt met voor een bovenloopbeek, karakteristieke afmetingen qua breedte en bodemdiepte. Door het verplaatsen van de stuw in de Broekenloop naar benedenstrooms zal er sprake zijn van vernatting van het beekdal waarbij bovendien meer oppervlaktewater in het zicht zal zijn. Tevens vindt uitbreiding (herstel) van het Veldakkersveentje plaats en wordt beekbegeleidende vegetatie zoals vochtig hooiland en kruidenrijk grasland ontwikkeld met lokaal heide-elementen. Min of meer op de grens van het beekdallandschap en het heideontginningslandschap wordt een kruidenrijke akker aangelegd.

De binnen het landgoed ontwikkelde begroeiingen en het hersteld beekstelsel met open water geven een indicatie van hoe het landschap er zo'n honderd jaar geleden uit zag in het Zeijerveld, wat toen nog Westerveld genoemd werd.

Dwars over het dal wordt een verbinding op historische locatie hersteld welke met de ontginning verloren is gegaan.

4.7 Inrichting huiskavel

Algemeen

De bestaande landschappelijke kenmerken vormen de basis voor het landschapsonderwerp, waarbij het nieuwe landgoed vervlochten wordt met de bestaande landschappelijke structuren. Het gaat hierbij om de twee landschapstypen (het beekdal met beek en veentje en het heideontginningslandschap) en het landschapspatroon de Zeijerwiek. Als uitgangspunt wordt genomen, de Zeijerwiek als podium: vanaf de kade van de Zeijerwiek wordt een unieke doorkijk geboden op het beekdal in zowel noordelijke en zuidelijke richting. Ter vergroting van het doorzicht over het beekdal, zullen de dwars gelegen elzensingels op de kavelgrens, 50 m teruggezet worden (overeenkomstig de historische situatie). De nieuwe landgoedbebouwing zal dan ook aan de zuidzijde van het landgoed geplaatst worden, op een hoger gelegen gedeelte. In het omringende landschap is er op verschillende plaatsen sprake van landschappelijke verdichting op de hogere gronden, op ca. 100 meter afstand van de beek. De bebouwing laat zich dan ook goed opnemen in een landschappelijke verdichting iets verder van de beek.

Toegangsweg

De ontsluiting vindt plaats langs de Zeijerwiek, waarna dwars op de Zeijerwiek een dam de entree vormt tot het landgoed. De toegangsweg dwars op de Zeijerwiek wordt begeleid door een structurerende laan, uitgevoerd als dubbele bomenrij. Via deze statige laan wordt het landgoed benaderd, waarlangs er zicht wordt geboden op het landhuis. De laan begeleidt de routing naar het voorerf van het landhuis, waarna de routing in noordelijke richting verder gaat als fietsroute.

Inrichting huiskavel

De compositie van de huiskavel wordt bepaald door 2 haaks op elkaar staande structurerende elementen: het landschapspatroon/ element de Zeijerwiek en de toegangsweg als statige laan. De statige laan doorsnijdt het perceel aan de oostzijde van de Zeijerwiek in twee gelijke bosvakken. Naar de westzijde loopt de statige laan voor het nieuwe landhuis langs, die zijn beëindiging krijgt door een houten landhek met vergezicht op het veentje aan de Verlengde Binnenweg en op het open weiland naast het landhuis. In oostelijke richting wordt kijkende door de laan een vergezicht geboden parallel aan de eikenlaan van de Minister Cremerstraat.

Het landhuis, bestaande uit een compositie van een schakeling van 3 bouwvolumes / vleugels, pakt de richtingen op van de lijnen in het landschap. Het bouwvolume in zuidoostelijke richting is georiënteerd langs de statige laan; het bouwvolume in zuidwestelijke richting volgt de richting van de Zeijerwiek en biedt daarmee het diepe panorama op de flanken van het beekdal; het bouwvolume pakt de richting op van het beekdal in noordelijke langsrichting en biedt daarmee zicht op de fietsroute met bomenrij. Het zicht wordt in deze richting beëindigd door het nieuw ingeplante bosje

langs het beekdal. Met de compositie van de 3 vleugels van het landhuis op haar kavel en de verkregen zichtlijnen, raakt het landhuis verankert aan de bestaande en nieuwe lijnen in het landschap. Op deze wijze verkrijgt het landhuis een logische en vanzelfsprekende positie in het geheel van het landschapsontwerp en haar omgeving.

Het landhuis is met haar voorgevel en voorerf prominent gesitueerd langs de statige laan en is vanaf de opengestelde paden ook goed zichtbaar. Vanaf de laan wordt het voorerf met oprit ontsloten. Het voorerf wordt op een sobere wijze ingericht met een voortuin en een oprit voor de garage.

De privé-tuin bevindt zich voornamelijk aan de west- en zuidzijde van het landhuis. Om voor enige beschutting te zorgen voor de zuidwestelijke wind, dient een elzensingel aan de zuidwestzijde. Deze singel loopt door in een meidoorn scheerhaag in noordelijke richting. Tussen de sloot en het fietspad wordt deze lijn voortgezet door een grens tussen de grote (hoge)akker en het lagere deel wat in het gras wordt gelegd (deze punt, driehoekig stuk, tussen de sloot en het fietspad is in reguliere pacht bij initiatiefnemers, waarvoor het voornemen tot eigendomsverwerving bestaat). Deze lijn gaat bij het fietspad over in een wandelpad over het landgoed, die bij de brug over de beek uitkomt. Kleine boomgroepen in gras zullen de inrichting richting het beekdal bepalen. Tussen boomgroepen door heeft het landhuis verschillende zichtrelaties met elementen in het beekdal, zoals de brug en een beeldbepalende boom.

De boomgaard met hoogstamfruit voor privé-gebruik ten zuiden van het landhuis vormt een zachte groene overgang van de structuur langs de Minister Cremerstraat. Met de boomgaard als buffer komt het landgoed los van de orthogonale structuur van het Zeijerveld en ontstaat er tezamen met de Zeijerwiek en het beekdal een eigen landschappelijk ensemble.

Beekdal

In overleg met het Waterschap is besloten om de beek wederom te laten meanderen en de oppervlakte water te laten toenemen; hiermee wordt aangesloten op een reeds eerder gerealiseerd hermeandering project verder stroomafwaarts. Daar waar de beek onder de Zeijerwiek doorkomt, zal er sprake zijn van een plas, vergelijkbaar met het veentje van Staatsbosbeheer aan de oostkant van de Zeijerwiek. In overleg met het Waterschap zal worden besloten of deze geïsoleerd komt te liggen van de beek, dan wel daar onderdeel van uitmaakt. Stroomafwaarts zal de beek vergraven worden zodat er het beeld weer wordt opgeroepen van een natuurlijk meanderende beek, in plaats van een afvoerkanaal. Bovendien zal de stuw naar benedenstrooms verplaatst worden, zodat er sprake is van vernatting van het beekdal waarbij er bovendien meer oppervlaktewater in het zicht zal zijn. Vanuit de omgeving wordt de beek dan ook veel sterker beleefbaar.

Wandelpaden

De wandelpaden bevinden zich in het noordelijke deel op de hogere gronden, waarbij er één doorsteek door het beekdal is. Daar waar een voetgangersbrug komt zal er bovendien een vistrap worden aangelegd. Vanaf de brug is er een directe zichtrelatie, tussen enkele boomgroepen in het natuurlijk grasland door, naar het landhuis. De wandeling door het nieuwe landgoed is afwisselend; in het bos, op de grens van het beekdal langs de natuurlijke akker, door het beekdal, of door de laan en de kades van

de Zeijerwiek nabij het landhuis. De wandelpaden sluiten tenslotte aan op het bredere wandel- en fietspaden netwerk in de omgeving.

Relatie met het nieuwe landgoed Zeijen

Het ruimtelijk kader van dit nieuwe landgoed laat zien dat, vergelijkbaar met Zeijerveld, de bebossing is geprojecteerd op de hogere delen. De bebouwing is opgenomen in deze bebossing. Het beekdal wordt open gehouden, waarbij er alleen op enkele plaatsen dwars lopende elzensingels worden aangebracht. Landgoed Langkathoeve kent hetzelfde ruimtelijke kader.

Het landgoed Zeijen kent zichtrelaties vanuit het huis in zuidelijke, oostelijke en noordoostelijke richting. In westelijke richting, daar waar het landgoed Langkathoeve wordt ontwikkeld, zijn er geen zichtlijnen geprojecteerd. De nieuwe bebouwing van landgoed Zeijen zal dan ook niet te zien zijn vanaf landgoed Langkathoeve. Van de eerdere zichtlijn richting de bouwplaats van landgoed Zeijen, wordt dan ook afgezien. Voor de wandelaar zal er echter wel een directe verbinding zijn via een wandelroute over het landgoed Langkathoeve, via de kade van de Zeijerwiek, langs het veentje van Staatsbosbeheer naar het landgoed Zeijen.

4.8 Toetsingskader

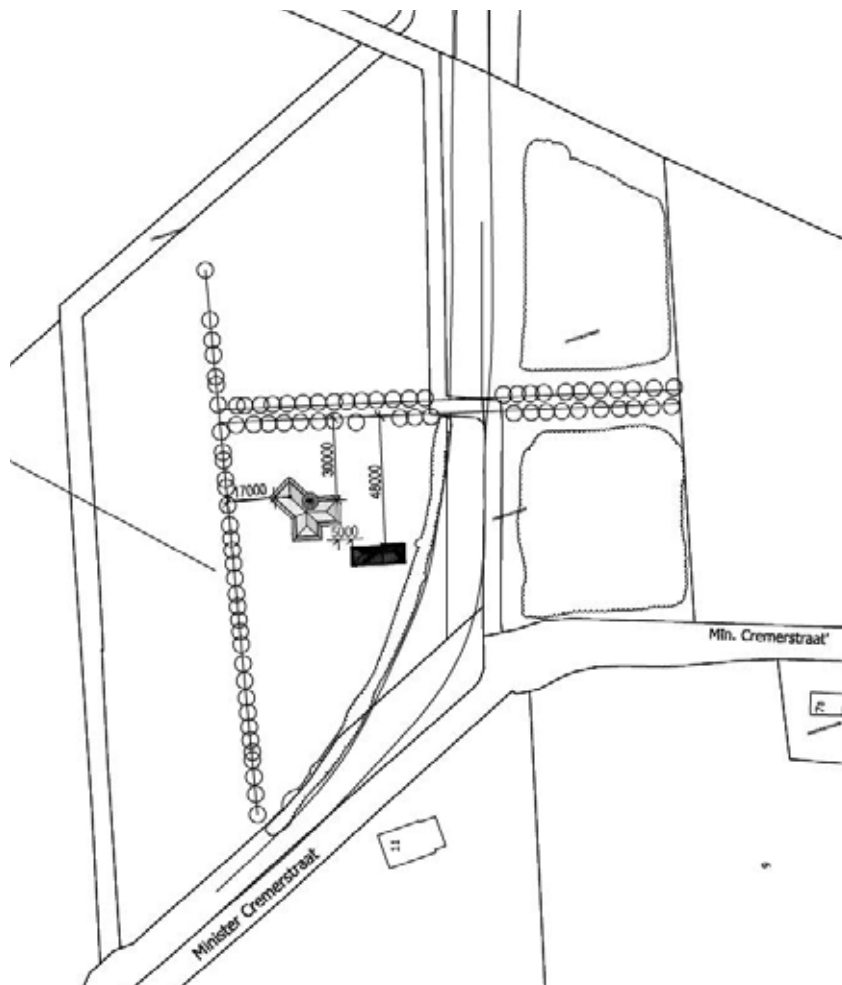
Plaatsing landhuis en schuur

De locatie van het landhuis is verbonden met de dwars op de Zeijerwiek gepositioneerde statige laan. Het landhuis met schuur is gesitueerd op een natuurlijke verhoging op de flank van het beekdal. Hiermee is er een duidelijke zichtrelatie met het beekdal, als belangrijkste beelddrager van het landgoed. De gebouwen staan los van de Minister Cremerstraat en hebben daarmee geen directe (zicht) relatie. Het landgoed vormt tezamen met de Zeijerwiek en het beekdal een eigen landschappelijk ensemble.

Het landhuis is met haar representatieve voorgevel en voorerf prominent gesitueerd langs de statige laan. De schuur wordt geplaatst ten zuidoosten van het landhuis, evenwijdig aan de laan, en iets achter de rooilijn van de landhuis. Op deze wijze vindt er een logische ordening van de gebouwen plaats op de huiskavel. Vanaf de laan wordt het voorerf ontsloten. Vanuit deze voorruimte / voorerf wordt het landhuis en de oprit van de garage ontsloten.

Een architectonisch accent als verbijzondering van het landhuis vormt hier de entree tot het landhuis. De privé-tuin bevindt zich aan de zuidwestzijde van het huis en heeft een besloten karakter, gericht op het open weiland en de boomgaard. De privé-tuin wordt aan de zuidzijde omsloten door de boomgaard en aan de westzijde begrensd door de elzensingel.

De volgende afbeelding geeft de situering van het landhuis en de schuur weer.



Situering van het landhuis en de schuur

Hoofdvorm landhuis en schuur

Het landhuis met schuur maken onderdeel uit van één samenhangende, architectonische compositie, waarbij de schuur ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De hoofdvorm van het landhuis richt zich naar de bestaande en nieuwe lijnen in het landschap en is verankerd middels zichtlijnen aan het landschap. De landschapsstructuren, zoals de Zeijerwiek en boomrijen, bepalen de hoofdvorm van het landhuis die bestaat uit een complexe hoofdvorm samengesteld uit een drietal vleugels. Aan de noordzijde, de zijde van de laan en het beekdal, is de voordeur gesitueerd. Een architectonisch accent als verbijzondering van het landhuis vormt hier de entree tot het landhuis. Dit architectonisch accent vormt tevens een markant herkenningspunt vanuit de omgeving. Op deze wijze wordt er vanuit het landhuis een relatie gelegd met het beekdal en het brugje over de beek. Het dak van het landhuis vormt een verbindend element bij de massaopbouw. De schuur heeft een enkelvoudige hoofdvorm en bevat, evenals het landhuis, een zadeldak.

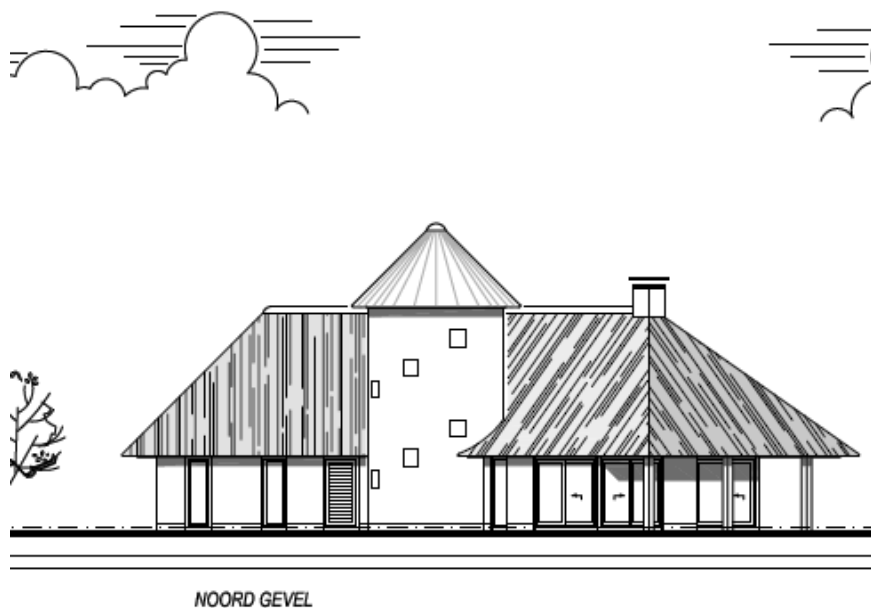
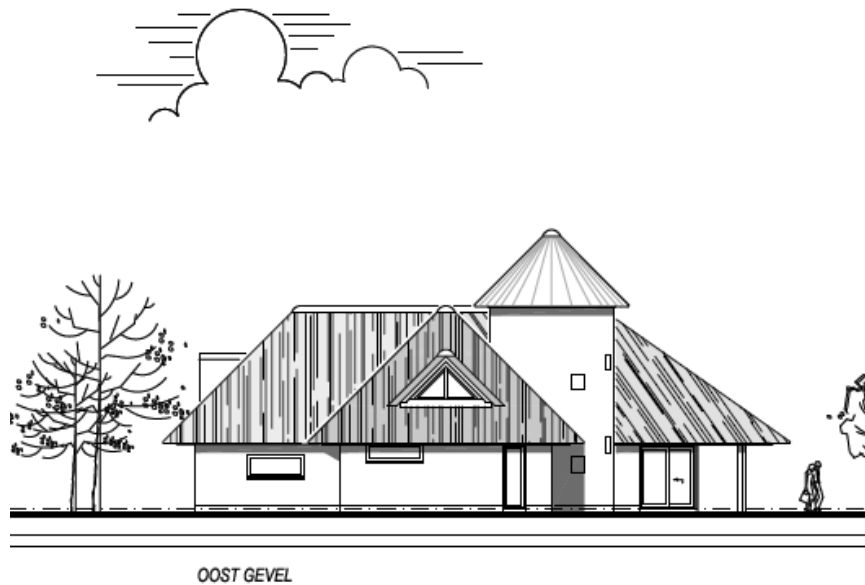
Gevels landhuis en schuur

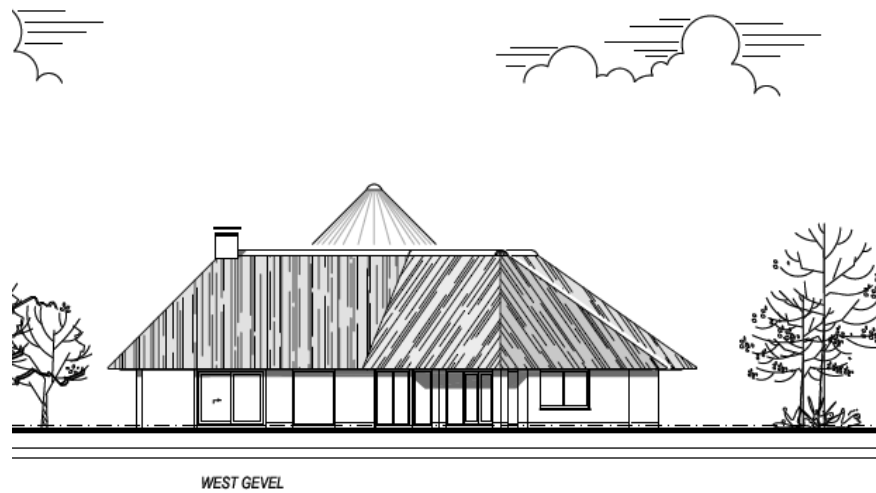
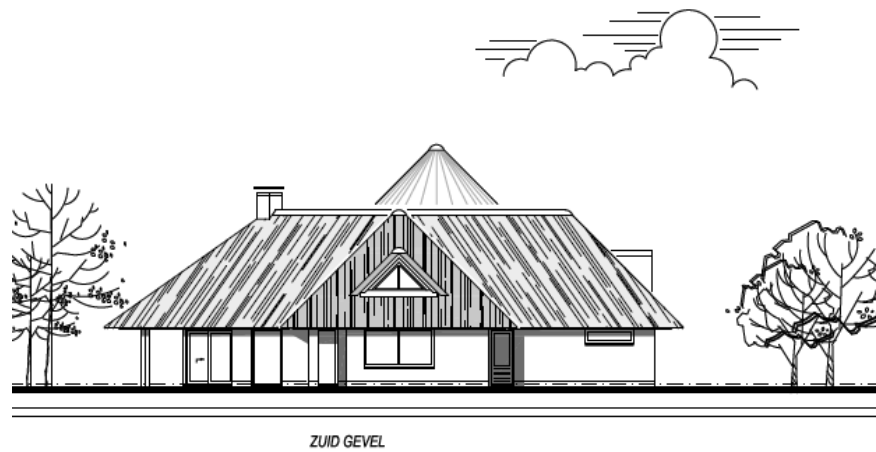
De verschillende vleugels van het landhuis onderscheiden zich door de uitwerking van de gevels. De oostgevel vormt de representatieve zijde van het huis. Deze gevel is representatief en vertoont kleinere openingen in de gevel. De westvleugel is georiënteerd op de luwe kant van het erf met het vergezicht op het landschap. De westgevel wordt gekenmerkt door transparante, open gevels met veel glas, zodat op deze wijze

een directe zichtrelatie wordt gelegd vanuit het landhuis met het landschap. De zuidvleugel is gericht op het achtererf met de boomgaard. Hier vormen grote openslaande deuren de overgang van het landhuis naar de tuin. Een architectonisch accent, als verbijzondering van het landhuis en herkenbaar element vanuit de omgeving vormt de entree tot het landhuis. Dit element heeft functioneel vensters als lichtinval voor de entreehal.

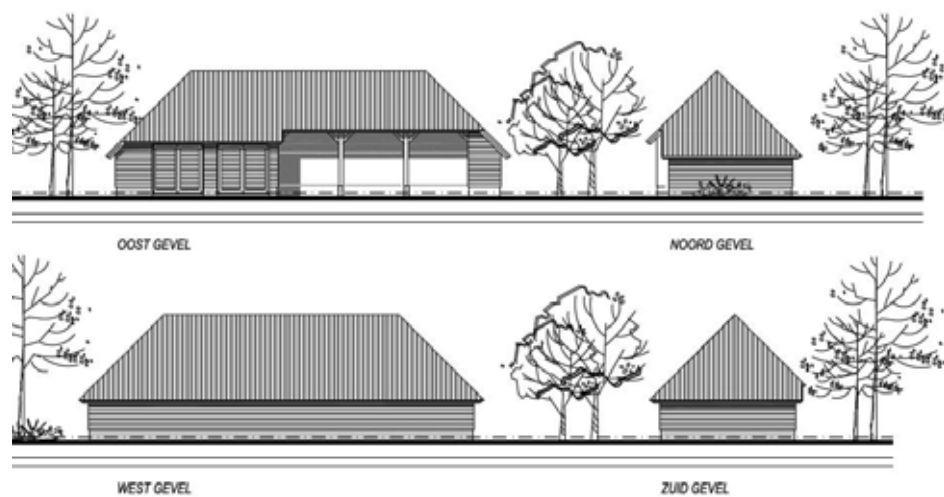
De gevels van de schuur zijn gesloten, met uitzondering van de noordzijde. Van de noordzijde zal een deel garagedeuren afgesloten kunnen worden, waarnaast een gedeelte geheel open zal blijven als kapschuur. De vorm van de schuur is eenvoudig, zodat ook praktische gebruiksmogelijkheden mogelijk zijn.

Onderstaande afbeeldingen geven de nieuwe landgoedbebouwing weer.





Afbeeldingen van het landhuis



Afbeeldingen van de schuur

Materialisering

De gebouwen en elementen voegen zich in materiaal- en kleurgebruik zo goed mogelijk in het landschap. Het materiaalgebruik is terughoudend in natuurlijke tinten en het gebruik van felle en contrasterende kleuren met de omgeving is niet gewenst. Zowel het landhuis, als de schuur en de brug over de beek kennen een verwantschap in materiaal- en kleurgebruik. In materiaal- en/ of kleur onderscheidt de toren zich van de rest van het huis,

Het landhuis met schuur dient als één samenhangend architectonisch geheel ontworpen te worden. Dit komt tot uitdrukking in een zorgvuldige en heldere detaillering. Zowel het huis als de schuur hebben een stenig karakter, van dezelfde de baksteensoort met accentueringen in hout. Een groot deel van de schuur zal een houten toepassing krijgen, waardoor de schuur tevens een houten uitstraling krijgt. De dakbedekking kan daarbij verschillend worden uitgevoerd, het landhuis met een rieten afdekking, terwijl de schuur met pannen wordt afgedekt.

Buitenruimte en privé-tuin

De laan, die de entree tot het landhuis begeleidt vormt de begrenzing van de huiskavel aan de noordzijde. Een elzensingel begrenst de huiskavel aan de westzijde richting het open weiland, die aan de noordzijde overgaat in een meidoorn scheerhaag. De overgangen van privé naar openbaar worden met groene middelen ingezet (laan, elzensingel, meidoorn scheerhaag).

De voortuin bestaande uit gras ziet er sober uit, waardoor er een natuurlijke overgang bereikt wordt naar de omgeving. Het weiland ten noorden van de laan zal een combinatie zijn tussen een landschapstuin en een weiland met bomen. Via de statige laan betreedt men de voorruimte/ voorerf. Ook dit gedeelte wordt sober uitgevoerd. Aan de achterzijde/ zuidzijde ligt de boomgaard welke een functioneel element vormt van het privé-gedeelte van het landgoed. Hier zal voor eigen pluk hoogstamfruit aangeplant worden. Aan de zuidwestzijde van het landgoed bevindt zich het terras met daaraan een tuin met borders.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bestemmingen in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Agrarisch

De bouwlandgrond binnen het plan is bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden mogen gebruikt worden voor het telen van gewassen. Het is niet toegestaan om gebouwen op te richten, wel bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van deze gebouwen mag maximaal 3 meter bedragen.

Bos

De gebieden binnen het plangebied waar bos aanwezig is/ gerealiseerd wordt, zijn bestemd met de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming mogen bomen, afschermde beplanting, waterlopen, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen gerealiseerd worden. De gronden mogen eveneens gebruikt worden ten behoeve van dagrecreatie, waardoor het mogelijk is om binnen deze bestemming dagrecreatieve voorzieningen (zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en dergelijke) te realiseren. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Groen

De weide binnen het plangebied is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groenvoorzieningen, (bos-)beplantingen, plantsoenen, waterpartijen, watergangen, sloten en watervoorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden te realiseren. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Groen - Boomgaard

De gronden van de boomgaard binnen het plangebied worden bestemd als 'Groen – boomgaard'. Hierdoor is het duidelijk dat er op deze locatie in hoofdzaak een boomgaard gerealiseerd moet worden. Andere groen- en watervoorzieningen zijn mogelijk, mits in ondergeschikte mate. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Verkeer

De gronden van de wegen binnen het plangebied, uitgezonderd de fiets- en voetpaden, zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer. Binnen deze bestemming zijn daarnaast bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder straatmeubilair), voet- en fietspaden, water, watergangen en watervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat deze enkel gerealiseerd mogen worden mits ze een maximale bouwhoogte van 10 meter hebben.

Water

De grote waterpartij en het bijbehorende veentje binnen het landgoed worden bestemd als water. De overige watergangen zijn opgenomen binnen de bestemming groen. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Hierbij valt te denken aan bruggen, dammen en/of duikers.

Wonen

Het erf waarbinnen het landhuis en de schuur gebouwd zullen worden is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag één vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden met één vrijstaand bijgebouw. Het landhuis moet binnen het bouwlok gerealiseerd worden, de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3 en 8 meter. Voor de toren van het landhuis is hiervoor een uitzondering gemaakt. Deze mag een maximale goot- en bouwhoogte hebben van 8 en 11 meter. Het bijgebouw mag maximaal 130 m² bedragen en een goot- en bouwhoogte hebben van 3,5 en 6 meter.

Binnen de woning / schuur is een aan huis gebonden beroep toegestaan mits het oppervlak dat gebruikt wordt ten behoeve van dit beroep maximaal 40 m² bedraagt en ten hoogste 50% van het totale bebouwingsoppervlak.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten voor het plan zullen gedragen worden door de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Er komen geen kosten voor rekening van de gemeente Assen.

6.2 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied overeenkomstig onderhavig bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de gemeentelijke begroting en is financieel uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet noodzakelijk.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het plan voorgelegd aan de diverse instanties. Na het vooroverleg worden de reacties in deze paragraaf verwoord ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Het plan zal gedurende zes weken ter inzage liggen waarbij een ieder inspraakreacties kan indienen aangaande het voorliggende plan. De inspraakreacties worden in deze paragraaf samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf zal te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.