

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

De Landschappelijke Driehoek is een restant buitengebied dat is omsloten door wegen. Het gehele landschap binnen de driehoek is een harmonisch en ordelijk ensemble, ondanks het fragmentarische van de plek. De historische atmosfeer is goed bewaard gebleven, met name ter hoogte van de wegen en paden in het midden van het gebied. In de buitenrand domineren de wegen en de bebouwing van de wijken IJpelaar, Heusdenhout en Nieuw Wolfslaar.

2.2 Positionering plangebied

De Landschappelijke Driehoek vormt de groene overgang van de parkway-achtige stadsas Claudius Prinsenlaan naar het buitengebied ten noorden van Bavel. Het fungeert als uitlooph gebied voor de bewoners van de wijken IJpelaar en Nieuw Wolfslaar.

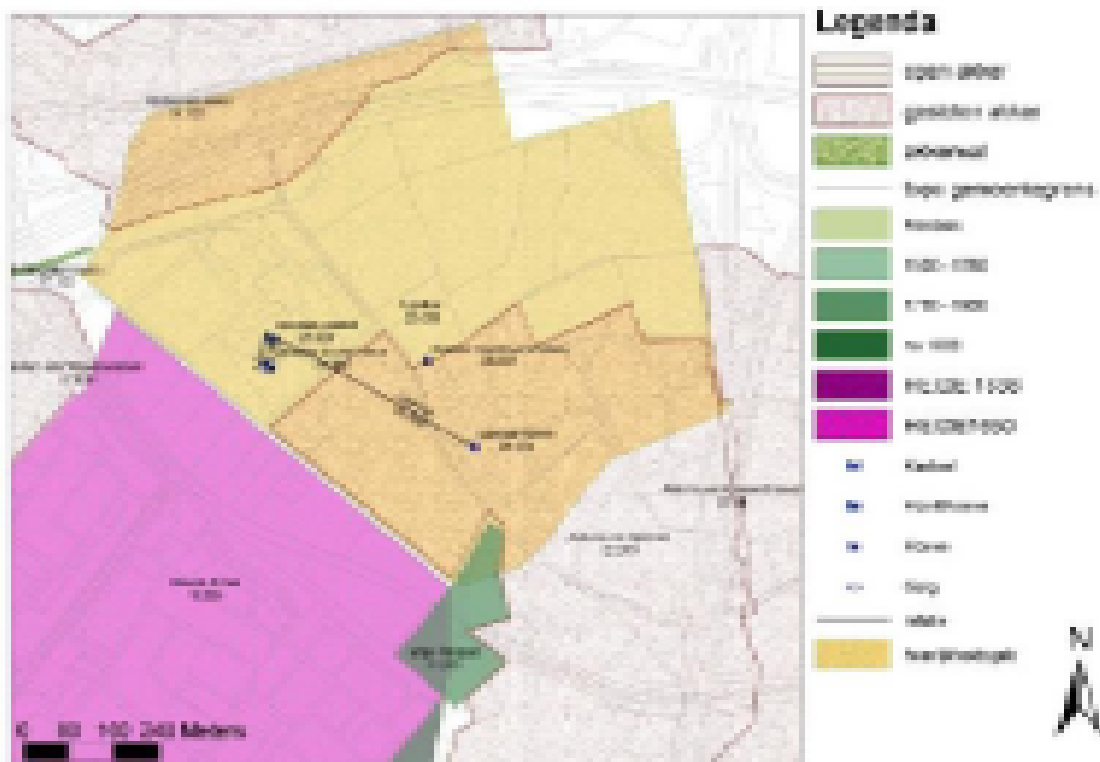
2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Geomorfologie

Het gebied bestaat uit pleistocene dekzanden, met plaatselijk meerdere kleine dekzandkoppen. De oude dekzandruggen die in het gebied aanwezig zijn, bestaan uit gelaagd, lemig fijn zand en dateren uit de late pleniglaciale fase van het Weichselien (circa 27.000 ÷ 11.000 jaar geleden). In de depressies en lager gelegen beekdalen hoopten zich afgestorven plantenresten op. Als gevolg van een hoge grondwaterspiegel in de lager gelegen delen (de beekdalen en depressies) werd veen gevormd. Het plangebied bestaat uit een centrale terraswielving (de zogenaamde lage zandruggen), afgedekt met dekzand.

Ten noorden van het gebied liggen lage zandgronden en het kleine, waarschijnlijk later deels gekanaliseerde, beekdal van de Molenlei-Rulle met een zijarm. De Molenlei was de vroegere natuurlijke voortzetting van de Rulle. Ten oosten van IJpelaar is het dal erg breed en het sluit daar aan op een veengebiedje ter plaatse van de Bavelse Berg.



Bodemkundig gezien bestaat het gebied voor het grootste deel uit leemarme, fijn zandige haarpodzol-gronden met een dun cultuurdek, ten noorden van het plangebied liggen vochtige beekerdgronden. Het latere cultuurlandschap van Ijpelaar wordt voornamelijk gevormd door akkers, weidegebied van de middeleeuwse heerlijkheid en het latere landgoed Ijpelaar en heide.

Neolithicum

Het in 2005 op het Jeka-terrein uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (ten noorden van het huidige plangebied, Archis-waarnemingsnummer 403507) heeft een kleine hoeveelheid vondsten uit de steentijd en de ijzertijd opgeleverd. In de oude waterloop of meander van de Molenlei werd veel verspoeld hout, voornamelijk stammen en takken, aangetroffen. Een deel van dat hout was bekapt. Het bekapte hout doet vermoeden dat er activiteiten hebben plaatsgevonden nabij de beek. Een van die stammen is met behulp van ¹⁴C-datering gedateerd tussen 4330 en 4060 BC. Dit is ongeveer de overgang van het vroeg- naar het midden-neolithicum. In Zuid-Nederland hebben we dan te maken met de Rÿssen- of de Michelsbergcultuur.

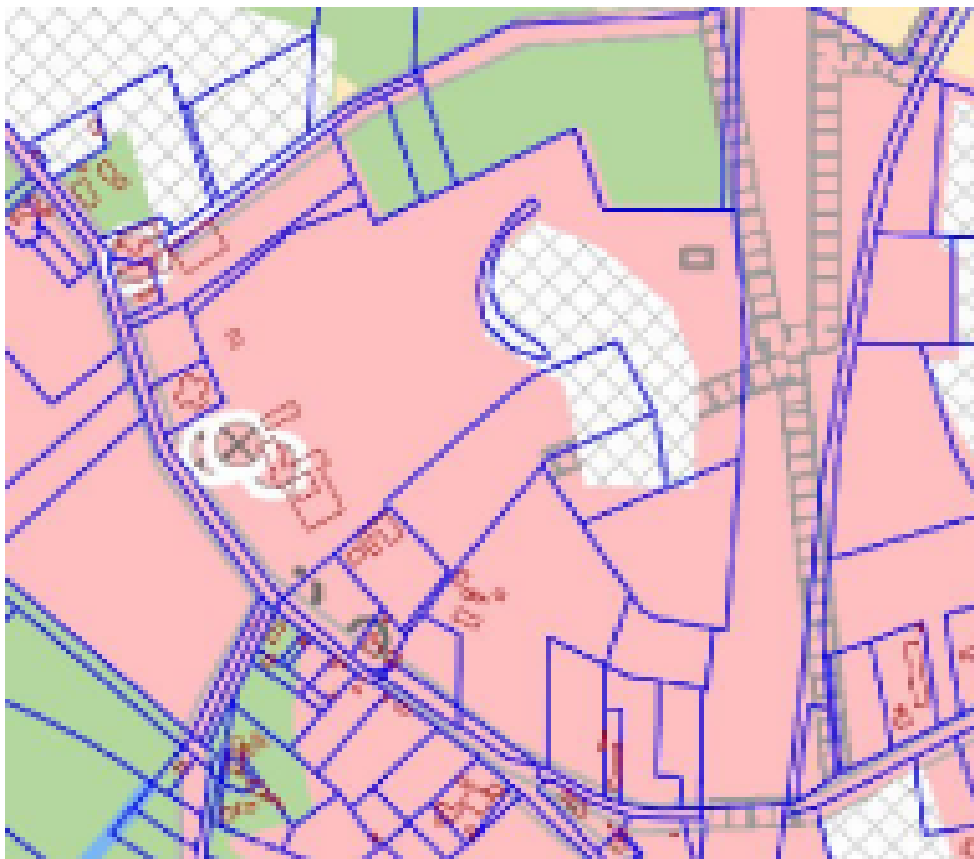
Bronstijd

Uit de nabije omgeving is slechts één archeologische vindplaats bekend. Het gaat hier om de vondst van een vuurstenen bijl (Archis-waarnemingsnummer 35625) die waarschijnlijk uit de bronstijd dateert.

Middeleeuwen

Een groot deel van het gebied wordt gekenmerkt door oude akkercomplexen, de zogenaamde esdekken. Het gaat hier om de bolle akkers van Ijpelaar. Op deze oude akkers werden door de aanvoer van bemesting met o.a. plaggen en stadsvuil vanaf circa 1500 bolle akkers of esdekken gevormd. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag en eventueel boomrijen. Onderzoek in de gemeente Breda en elders in de regio heeft aangetoond dat onder deze akkers vaak goed geconserveerde archeologische vindplaatsen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen verborgen liggen.

Archeologische onderzoeksgebieden



Terreinen met een hoge archeologische verwachting (roze)

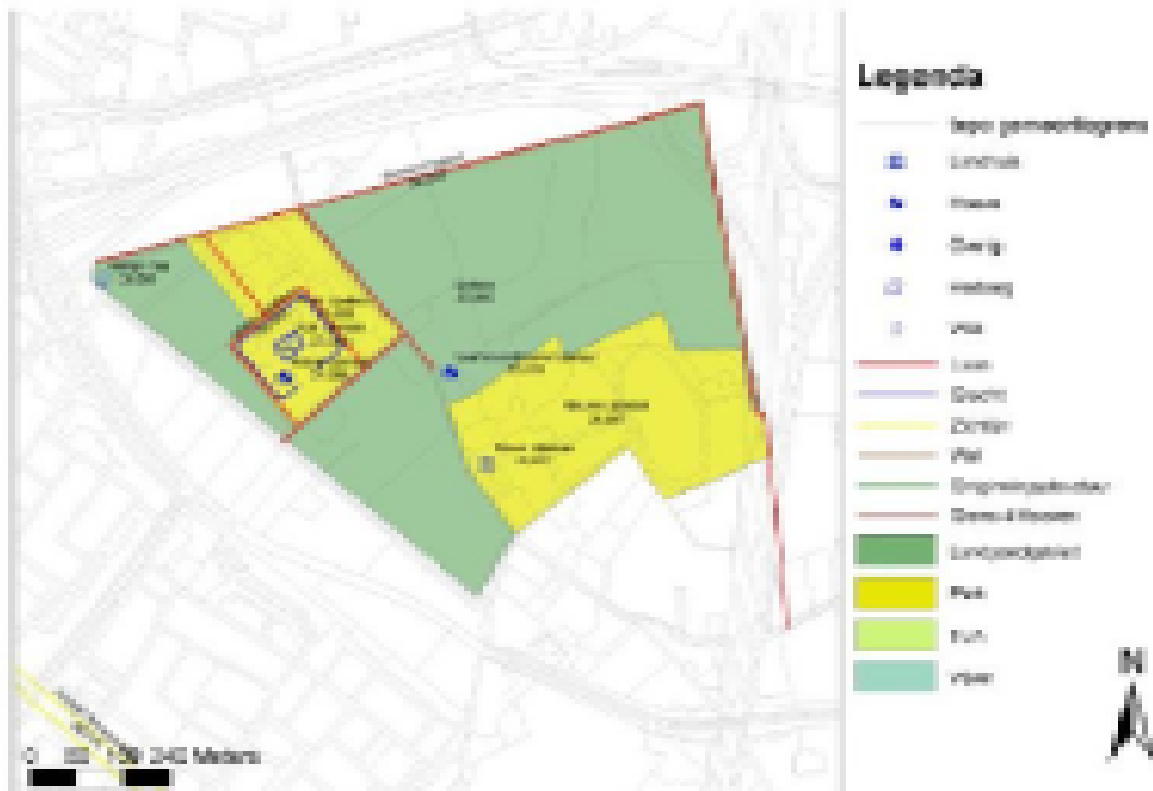
Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 m-mv en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe "de verstoorder betaalt" is van toepassing

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting (groen)
 Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,50 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe "de verstoorder betaalt" is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting (geel)
 Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen (wit met arcering)
 Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie: De heerlijkheid IJpelaar
 Uit het cultuurhistorisch onderzoek door Leenders (K. Leenders, *Cultuurhistorische landschapsinventarisatie gemeente Breda*, Breda 2006) blijkt dat het plangebied een rijke geschiedenis kent. In de middeleeuwen lag hier de heerlijkheid IJpelaar, waaruit later de twee historische landgoederen, (Groot) IJpelaar en Nieuw of Klein IJpelaar voort zijn gekomen.



IJpelaar werd al in 1280 vermeld en werd in 1495 een toevluchtsoord voor monniken uit de abdij van Egmond. De heerlijkheid IJpelaar was vermoedelijk een leengoed van de heer van Breda. De abdis van Thorn hief op IJpelaar een cijns en de heer van IJpelaar hield van haar de tienden van IJpelaar en

nieuwe initiatieven ontpleoid. Landgoederen werden weer opgeknapt. In 1648 verzochten twee burgers van Breda de heer van Breda om grote stukken heide te mogen gaan ontginnen. Ze wisten zo de hand te leggen op stukken heide en andere gemeenschappelijk gebruikte gronden die ingesloten in cultuurland in de nabijheid van de stad nog voorbestonden, waaronder het Bavel's Broek. Ondanks grote tegenstand van de omwonende boeren, die een heuse boerenoorlog ontketenden wegens het verlies van hun weidegronden, vond de ontginning toch min of meer doorgang. In ieder geval werden die gebieden netjes verkaveld door landmeter Christoffel Verhoff. De typische inrichting van het Bavel's Broek is zijn werk. In 1840 blijken er langs het Koolpad, op de grens van het ontgonnen Bavel'sbroek, bossen te zijn die vooral allerlei resthoeken opvullen. Ook in 1900 waren die bossen er grotendeels nog.

Rondom het plangebied zijn ook historische wegen bekend die nog een volledige intacte oorspronkelijke bestrating vertonen. De Vloeistraat was een beemdenweg naar de Vloeiën aan de Molenlei ten oosten van IJpelaar. In het gebied liepen verschillende dreven: de Huisdreef van IJpelaar, het Dode dreefje (een doodlopende akkerweg) en de Kerstendreef of Koolpad (verbindingsweg van IJpelaar naar de Bavel'selaan). De Stouwdreef was een beemdenweg die in een grote haak om IJpelaar heen liep. Deze laatste hoorde tevens tot de landgoedstructuur van IJpelaar en is afgebeeld op de kaart van de Bavel'se tienden, 1669. Naast de gehuchtstraten Lovensdijkstraat (lopend langs de voormalige Rulle), de IJpelaarse Straat en de Kluisstraat, liep ten noordwesten van het plangebied oorspronkelijk nog de Valkenierslaan door. Deze laan maakte oorspronkelijk deel uit van de oude oost-west route door Breda.

In 1716 blijkt het landgoed Groot IJpelaar te bestaan uit een kasteel, een neerhof, de Hoorenshoeve (de Laarhovenshoeve) en een tweede hoeve. Het landgoed Groot IJpelaar was van 1800 tot 1817 in gebruik als seminarie (met kapel en kerkhof). In 1829 werd een nieuw gebouw opgetrokken op de oude fundamenten. Het werd een sociale academie die de "roomse" naam verving door de naam Markendaal. In 1876 wordt dit gebouw weer gesloopt. Iets noordelijker wordt vervolgens een nieuw seminarie gebouwd. In de jaren 1950-60 werd het complex Markendaal, als gevolg van een brand in 1944, volledig heropgebouwd. Nu is in het voormalige seminarie de academie voor kunst en vormgeving St Joost gevestigd.

Het landgoed Nieuwe of Kleine IJpelaar, dat iets ten oosten ligt van Groot IJpelaar, bestaat uit een 17de-eeuwse of oudere hoeve (vermoedelijk de in 1611 verkochte Kleine Hoeve) waarbij in de eerste helft van de 18de eeuw een herenhuis wordt gebouwd. Tussen 1790 en 1795 werd een landhuis gebouwd. In 1866 werden de gebouwen van het landgoed Klein IJpelaar gesloopt en iets zuidelijker vervangen door een nieuwe villa. In 1915 wordt het buitenverblijf 1de IJpelaar 2 aangekocht door de paters van de Heilige Harten. Dit buitenverblijf bestond toen uit de villa, een koetshuis en het direct daaromheen gelegen park en tuin. Nog geen jaar later wordt de aangrenzende boerderij met landerijen aan het bezit toegevoegd. De paters bouwen een klooster aan de villa vast waar uiteindelijk circa 60 paters hebben gewoond. Eind 2007 zijn de laatst overgebleven paters naar Tilburg verhuisd. De Molenlei, het 1500 meter lange voedingskanaal voor de watermolen aan de Zandbergen, ten het noordwesten van het plangebied, is gegraven vóór 1280. Het kanaal is kort na 1947 dichtgegooid, waarbij het water afgeleid werd in de richting het voormalige Ignatiusziekenhuis.

Gebouwd erfgoed

Er zijn vijf gebouwen aangewezen als monument, waarvan drie als rijksmonument en twee als gemeentelijk monument. Het betreft:

1 Seminarieweg 22	gemeentelijk monument
1 Seminarieweg 26 (villa)	gemeentelijk monument
1 Seminarieweg 27	rijksmonument
1 Seminarieweg 28	rijksmonument
1 Seminarieweg 30	rijksmonument

Van Seminarieweg 26, voormalig landgoed Klein IJpelaar is alleen de villa uit 1866 aangewezen als monument. Het klooster dat de paters hieraan vast hebben laten bouwen heeft geen monumentale status.

2.3.2 Groen

Landschap

Het landschap van de Landschappelijke Driehoek kent een besloten deel en een open deel. Het besloten deel ligt met name op de hoge dekzandrug. Hier liggen de wegen met bebouwing en laanbeplanting erlangs en de voormalige landgoederen met hun parkachtige inrichting.

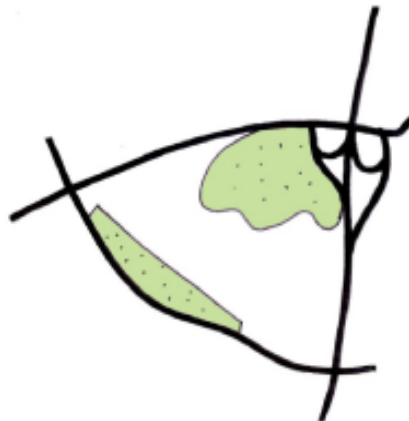
De Seminarieweg vormt de hoofdlijn van de Landschappelijke Driehoek. Het historische bebouwingslint is een fragment van een oude landweg tussen Bavel en Heusdenhout. Door de aanleg van de zuidelijke rondweg en de A27 is dit deel afgesneden van de rest. Door het isolement van het gebied is het historische karakter van het lint en haar omgeving grotendeels in tact gebleven. Het is een keiweg uit de 19^e eeuw met langs zij smalle klinkerstroken en oude hoge bomen, waarlangs hier en daar monumentale boerderijen en kleine woningen staan met daartussen doorzichten naar de open weiden afgewisseld door de beslotenheid van de landgoederen.

De gevarieerde en kleinschalige geleding van de ruimte, de historische eenheid van flankerende bebouwing en de continuïteit van de laanbeplantingen geven het gehele lint een sterke ruimtelijke samenhang en een besloten karakter.

De beide voormalige landgoederen functioneren als ruimtelijk ankerpunt in het landschap en vormen een sterk tegenwicht voor de infrastructuur om de Landschappelijke Driehoek heen.



Besloten



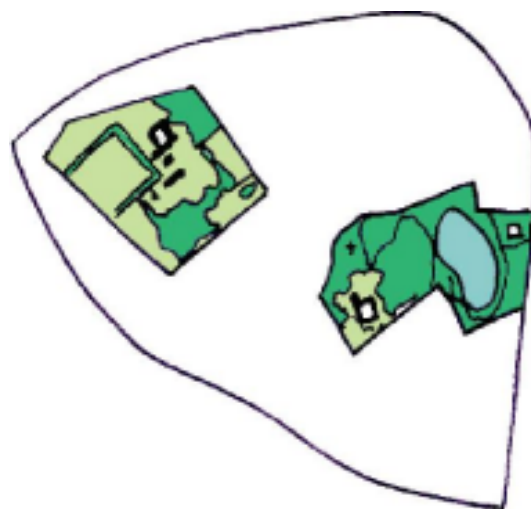
Open

De lagere gebieden nabij het beekdal van de Molenlei-Rulle en het Bavelse Broek (huidige woonwijk Ijpelaar) zijn juist open. In het noordelijke open gebied nabij de Molenlei is het sportpark van Jeka gevestigd. Dit is gepaard gegaan met natuurontwikkeling in het beekdal van de Molenlei-Rulle. De Molenlei is begin vorige eeuw noordwaarts verlegd en het oude tracé is ingericht als natte natuurkraag. Er zijn twee grote waterpartijen gegraven waarbij het bergen van water wordt gecombineerd met natuurontwikkeling (dierlijke begrazing) en waterzuivering door middel van een helofytenfilter en een beregeningsvijver.

In het zuidelijke open gebied stroomt de bovenloop van de Bavelse Leij.



Opgaande beplanting



Voormalige landgoederen

Opgaand groen

Het opgaand groen bestaat uit laanbeplanting, bossages en erfbeplanting. De Flodderdreef wordt gekenmerkt door monumentale laanbeplanting, evenals een deel van de Seminarieweg, de Beukenlaan en de Ijpelaarstraat. De voormalige landgoederen Groot en Klein Ijpelaar (huidige St Joost en het klooster) worden gekenmerkt door een parkachtige inrichting met veel bossages. De lanen en de bossages hebben een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

2.3.3 Verkeer

Huidige verkeerstructuur

De huidige ontsluiting van de Landschappelijke Driehoek verloopt voor zowel fiets als auto via de Beukenlaan en het Koolpad. Beide aansluitingen zijn ongeregeld en sluiten aan op de Loevesteinstraat. De Loevesteinstraat is een wijkontsluitingsweg, hetgeen betekent dat de verkeersfunctie hier centraal staat. Langs de Loevesteinstraat ligt aan beide zijden een (deels tweerichtingen) fietspad.

In samenhang met de verplaatsing van Jeka naar de Beukenlaan is de aansluiting Beukenlaan-tegenover de Valkenierslaan - omgebogen richting Matheneststraat. De middenberm van de Loevesteinstraat, tussen Beukenlaan en Valkenierslaan, is dichtgezet. Dit is met name gedaan ten behoeve van de verkeersveiligheid voor overstekende fietsers op dit punt. Het is onveilig als fietsers oversteken op een ongeregeld punt op een 2x2 weg, tussen een rij wachtende auto's.



De Landschappelijke Driehoek is voor de auto redelijk goed aangesloten via de hoofdroute langs de Claudius Prinsenlaan / Loevesteinstraat en de Zwijnsbergenstraat.

Op dit moment maakt zeer weinig verkeer gebruik van de Beukenlaan, Seminarieweg en het Koolpad. Dit is ook logisch gezien het lage aantal bestemmingen in het gebied. Academie voor kunst en vormgeving St. Joost vormt samen met de voetbalvereniging Jeka de grootste verkeerstrekker in het gebied.

Kruispunt Franklin Rooseveltlaan en Loevesteinstraat

Op het kruispunt Franklin Rooseveltlaan (stadsontsluitingsweg) met Loevesteinstraat is in 2005 de software aangepakt. Door deze aanpassing is de afwikkeling van het verkeer in de spitsen op het kruispunt beter geworden. Het verdient echter nog nadere studie om de afwikkeling op dit punt nog verder te verbeteren. Tevens moet nog nader onderzocht worden wat de invloed is van de

ontwikkelingen langs Claudius Prinsenlaan en Loevesteinstraat op deze kruising. De ontwikkelingen in de landschappelijke driehoek zijn op zichzelf nauwelijks van invloed op dit kruispunt. Dit komt doordat de drukkere tijdstippen van aankomst en vertrek naar de landschappelijke driehoek niet samenvallen met de ochtend- en avondspits. De activiteiten vinden met name plaats in het weekend.

Kruispunt Loevesteinstraat en Zwijnsbergenstraat

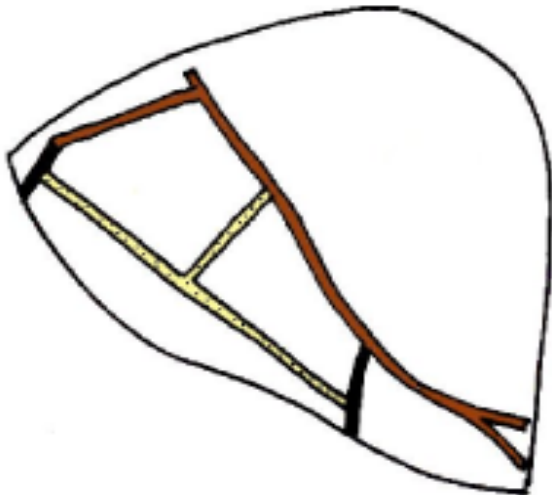
Dit kruispunt is sinds de start van de bouw van Nieuw Wolfslaar met verkeerslichten geregeld. De plaatsing van deze verkeerslichten heeft het kruispunt veiliger gemaakt. Deze verkeerslichten hebben echter een beperkte levensduur. Dit kruispunt wordt, net zoals het kruispunt met de Franklin Rooseveltlaan, meegenomen in een studie om de doorstroming op de Claudius Prinsenlaan te verbeteren. Wat wel zeker is, is dat het kruispunt ook in de toekomst geregeld zal worden door middel van verkeerslichten. Een rotonde is vanuit het oogpunt van doorstroming van het verkeer en verkeersveiligheid niet mogelijk en wenselijk.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Naast de infrastructurele maatregelen voor het gemotoriseerde verkeer wordt ook geïnvesteerd in de aanleg en verbetering van de fietspaden, zoals de laatste jaren bij de werkzaamheden langs de Loevesteinstraat en Claudius Prinsenlaan.

De mogelijkheden om een goede ontsluiting voor het openbaar vervoer te realiseren zijn beperkt. De gepfsoleerde ligging van het gebied maakt inpassing in een bestaande route vrijwel onmogelijk. Via de Loevesteinstraat rijden stadslijnen 9 en 11. De halte ligt kort bij de Beukenlaan en de bus rijdt hier ieder uur en in de spits ieder half uur per richting. De loopafstanden naar de bestemmingen zijn relatief groot, maar wel binnen een acceptabele afstand.

De Seminarieweg is een oude lokale keiweg met een historisch straatprofiel. Verder komen in het plangebied drie onverharde zandpaden voor. Deze paden zijn karakteristiek en beeldbepalend.



Bruin = kasseien

Zwart = asfalt en klinkers

Geel = zandpaden

2.3.4 Kabels en leidingen

In het noordelijke deel van de Landschappelijke Driehoek ligt een gasleiding. Deze is weergegeven op de bestemmingsplankaart.

2.3.5 Bebouwingsstructuur

Het overgrote deel van de bebouwing is gesitueerd aan de Seminarieweg en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met schuren en bijgebouwen. Er zijn 2 grote gebouwencomplexen te vinden in de Landschappelijke Driehoek, te weten het voormalige seminarie waarin de academie voor kunst en vormgeving St. Joost is gevestigd, en het voormalige klooster van de paters van de Heilige Harten. Andere redelijk grote gebouwen zijn het voormalige koetshuis van Klein Ijpelaar, dat nu eigendom is van Stichting Maatschappelijke Opvang, en het clubgebouw van voetbalvereniging Jeka dat tevens dienst doet als tribune.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Op dit moment bevinden zich 23 woningen in de landschappelijke driehoek.

2.4.2 Bedrijven

Er bevinden zich op dit moment twee bedrijven in de Landschappelijke Driehoek, hoveniersbedrijf De Zanderik BV (Seminarieweg 30) en Scorpio Design BV (Seminarieweg 21). Bij Scorpio Design BV is op korte termijn sprake van bedrijfsbeëindiging (zie ook paragraaf 2.5 Ontwikkelingen).

2.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

De Landschappelijke Driehoek kent twee maatschappelijke voorzieningen. Het voormalige koetshuis van Klein IJpelaar (Seminarieweg 26a) is eigendom van Stichting Maatschappelijke Opvang en wordt aangewend voor crisisopvang van daklozen. In het voormalige seminarie (Groot IJpelaar, Beukenlaan 1) is de Bredase vestiging van de academie voor kunst en vormgeving St Joost gehuisvest (de andere vestiging zit in ù2s-Hertogenbosch). Deze opleiding maakt onderdeel uit van Avans Hogeschool.

2.4.4 Sportvoorzieningen

Begin 2008 is het nieuwe complex voor voetbalvereniging Jeka in gebruik genomen. Dit is de enige sportvoorziening in de Landschappelijke Driehoek.

2.4.5 Recreatie

De Landschappelijke Driehoek fungeert als stedelijk uitloopgebied voor de bewoners van de woonwijken IJpelaar en Nieuw Wolfslaar.

2.5 Ontwikkelingen

Hotel

Het klooster van de paters van de Heilige Harten (Klein IJpelaar) is aangekocht door een investeerder die het plan heeft om er een vijf sterren retraitehotel van te maken. De investeerder heeft een principeverzoek ingediend om vrijstelling van de bestemmingsplanbepalingen, ex. artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente Breda heeft, onder bepaalde randvoorwaarden, hieraan haar medewerking verleend en de artikel 19-procedure doorlopen.

De verleende vrijstelling is in het bestemmingsplan verwerkt en gaat uit van behoud van de villa en sloop van de overige opstallen. De villa zal in haar oorspronkelijke vorm hersteld worden en een prominente positie innemen in de herontwikkeling. De nieuwbouw wordt ongeveer vijf meter achter de voorgevel van de villa geplaatst en zal bestaan uit maximaal drie lagen met een kap.

Het park om de bebouwing heen zal worden opgeknapt en heringericht voor het toekomstige gebruik. Het bestaande bos en de vijver worden gehandhaafd en de ecologische waarde hiervan wordt versterkt. Aansluitend op de bebouwing van het hotel kunnen de buitenruimtes worden gesitueerd die bij een vijf sterren retraitehotel horen, zoals een ù1spa-gardenù2, een zwembad en tennisvelden. Een deel van het park zal openbaar toegankelijk zijn, de faciliteiten van het hotel zullen alleen door hotelgasten gebruikt mogen worden.

Het hotel kan circa 120 luxe kamers of suites bevatten, een spa & wellness faciliteit, een restaurant en vergader- en conferentieruimten voor bedrijven. Parkeren en het aanleveren van goederen zal ondergronds plaatsvinden in een kelder onder de nieuwbouw.

Nieuwe Buitenplaats

De gemeente Breda wil nabij Jeka een bijzondere functie realiseren in de vorm van een nieuwe buitenplaats. In deze buitenplaats kunnen maatschappelijke voorzieningen worden gehuisvest zoals bijvoorbeeld onderwijs, zorg, een medische of levensbeschouwelijke voorziening etc.

Door de realisatie van het sportcomplex Jeka te combineren met de aanleg van een nieuwe buitenplaats, wordt een bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid van het Jeka-terrein. Daarnaast wordt een deel van de financiële opbrengst die met de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats wordt gegenereerd, geïnvesteerd in de aanleg van groen en water op en rondom het sportcomplex. Bovendien ontstaat er een dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen en is de kans groot dat de sportvoorzieningen intensiever gebruikt worden, doordat ook de nieuwe gebruikers van de buitenplaats hier gebruik van kunnen maken.

Naast het nastreven van synergie is er ook een ruimtelijk argument om op deze plek een Nieuwe Buitenplaats te realiseren. Het zicht en de sfeer vanuit het historisch lint wordt op deze plek verstoord door de A27 en de zuidelijke rondweg, wat kan worden tegengegaan met behulp van ruimtelijke verdichting. Ook de historie van deze plek laat zien dat het landschap hier een meer besloten karakter heeft gehad. De ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met de aanplant van bos en laanbeplanting.

Er zijn nog geen concrete plannen voor de nieuwe buitenplaats. De desbetreffende locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' 'Landschapswaarden'. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangewezen wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voormalige nertsenfarm

Aan de Ijpelaarstraat (nummer 38) was in het verleden een nertsenfarm gevestigd. Op de voormalige bedrijfswoning na zijn alle opstallen gesloopt. De agrarische functie is komen te vervallen en er wordt de mogelijkheid gecreëerd om de woonfunctie te combineren met lichte bedrijfsmatige activiteiten (tot 400m²).

Seminarieweg 27

Bij het rijksmonument Seminarieweg 27 wordt de mogelijkheid gecreëerd om de woonfunctie te combineren met lichte bedrijfsmatige activiteiten in de Vlaamse schuur, om het duurzaam voortbestaan van het monument te kunnen waarborgen.

Seminarieweg 21 (Scorpio Design BV)

Het bedrijf dat is gevestigd aan Seminarieweg 21, krijgt de mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging, onder de randvoorwaarde dat de opstallen gesloopt worden (exclusief bedrijfswoning met aanpandige schuur), op de plek van de gesloopte bedrijfsgebouwen een nieuwe woning te realiseren.