

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22T
Opende Kolonieweg 26 en 26a

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.213
Februari 2026
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 De bestaande situatie	9
2.2 De voorgenomen situatie	12
2.2.1 Verweving gewenste ontwikkeling met omgeving	14
2.2.2 Onderdelen van de plannen nader uitgewerkt	17
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	23
3.2 Provinciaal beleid	25
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)	25
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	27
3.3 Gemeentelijk beleid	28
3.3.1 Woonzorgvisie Westerkwartier 2019 – 2025	28
3.3.2 Omgevingsvisie Westerkwartier 2040	29
3.3.3 Welstandsnota	31
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	32
4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	32
4.1.1 Wettelijk kader	32
4.1.2 Toetsing	32
4.2 Bodem	34
4.2.1 Wettelijk kader	34
4.2.2 Toetsing	35
4.3 Duurzaamheid	35
4.3.1 Wettelijk kader	35
4.3.2 Toetsing	36
4.4 Geluid	36
4.4.1 Wettelijk kader	36
4.4.2 Toetsing	37
4.5 Geur	37
4.5.1 Wettelijk kader	37
4.5.2 Toetsing	39
4.6 Gezondheid	39
4.6.1 Wettelijk kader	39
4.6.2 Toetsing	39
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	40
4.7.1 Wettelijk kader	40
4.7.2 Toetsing	40
4.8 Luchtkwaliteit	42
4.8.1 Wettelijk kader	42
4.8.2 Toetsing	43

4.9	M.e.r.-beoordeling	44
4.9.1	Wettelijk kader	44
4.9.2	Toetsing	44
4.10	Natuur	45
4.10.1	Wettelijk kader	45
4.10.2	Toetsing	46
4.11	Omgevingsveiligheid	48
4.11.1	Wettelijk kader	48
4.11.2	Toetsing	49
4.12	Trilling	50
4.12.1	Wettelijk kader	50
4.12.2	Toetsing	51
4.13	Verkeer en parkeren	51
4.13.1	Wettelijk kader	51
4.13.2	Toetsing	51
4.14	Water	51
4.14.1	Wettelijk kader	51
4.14.2	Toetsing	52
4.15	Bedrijven (activiteiten) en milieuzonering	56
4.15.1	Wettelijk kader	56
4.15.2	Toetsing	56
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	58
5.1	Wijziging omgevingsplan	58
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	58
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	58
5.1.3	Werkingsgebied	58
5.1.4	Overzicht wijzigingen	59
5.2	Artikelsgewijze toelichting	59
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
6.1	Participatie	62
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6.3	Economische uitvoerbaarheid	63
6.4	Toetsing	63

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

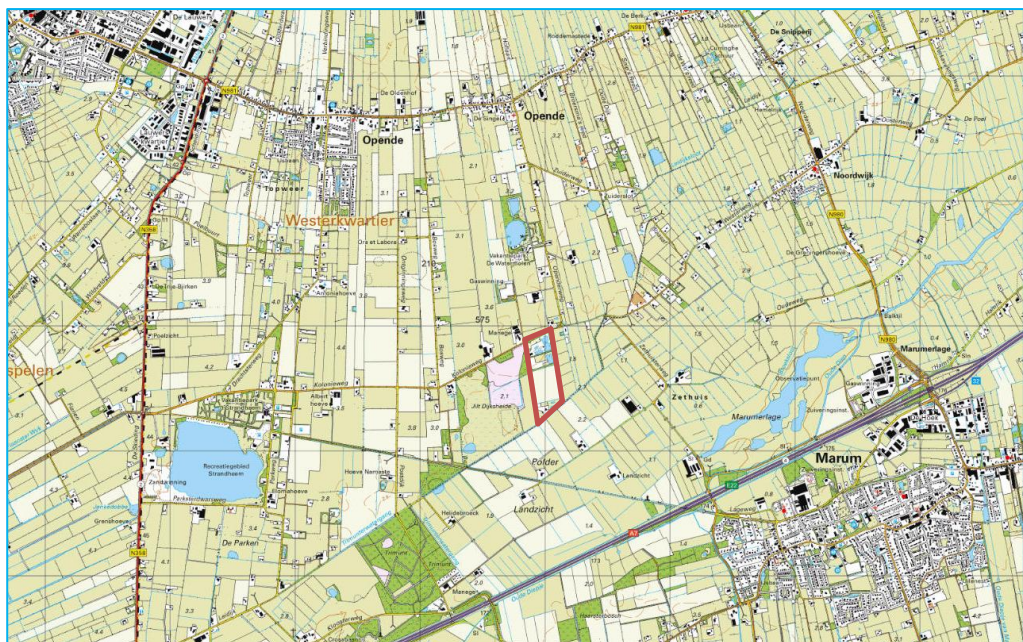
1.1 Inleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend TAM-omgevingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

In dit geval heeft het TAM-omgevingsplan betrekking op de verdergaande ontwikkeling en uitbreiding van de bestaande zorgkeukerij Hof van Arcadia aan de Kolonieweg 26 en 26a te Opende, gelegen in de gemeente Westerkwartier.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel aan de Kolonieweg 26 en 26a te Opende ligt in de Groningse gemeente Westerkwartier. Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel (binnen het rode kader) ten opzichte van de kernen Opende en Marum op een topografische onderlegger.



Het plangebied ligt op de rand van de hoger gelegen gast met Opende, Kornhorn en Noordwijk en het lager gelegen beekdal van het Dwarssdiep en Oude Diep. Hier is sprake van een kleinschalig coulissenlandschap met houtsingels. Ter plaatse van het plangebied is de oude kleinschalige verkaveling met houtsingels deels verdwenen.

De afwisseling tussen open velden en bossingels maken het houtsingelgebied landschappelijk en ecologisch opzicht interessant en aantrekkelijk. Ten noordoosten van het plangebied ligt het waardevolle houtsingellandschap van Kornhorn met elzensingels.

Direct ten westen van het plangebied ligt het natuurreservaat 'Jilt Dijkshede'; het enige heideveld dat overgebleven is van een voormalig uitgestrekt heidegebied. Ook het laatste stuk niet vergraven hoogveen in het Westerkwartier is hier te vinden. Het gebied is landschappelijk aantrekkelijk en een groeiplaats van bijzondere plantensoorten.

De belangrijkste kenmerken van het landschap rondom het plangebied zijn:

- contrast tussen de afwisselende reeksen van besloten zandruggen en open natte laagveengebieden;
- coulissenkarakter van het houtsingellandschap;
- verwevenheid van de wegdorpen met het houtsingellandschap;
- kleinschaligheid en het overwegend sobere karakter van de bebouwing;
- natte landschapselementen in de vorm van de pingoruïnes en petgaten.

Het plangebied zelf

Het plangebied zelf ligt ten zuiden van de Kolonieweg. Het plangebied is toegankelijk via een pad tussen het plangebied en het natuurreservaat. Dit pad bestaat uit grasbetonstenen ter hoogte van de zorgkwekerij. Verder naar het zuiden is dit pad halfverhard. Het parkeren ten behoeve van de zorgkwekerij vindt plaats langs dit pad en nabij de oude boerderij.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Leidijk die als recreatieve fietsroute gebruikt wordt. Er is geen toegang tot het plangebied vanaf de Leidijk. Deze eenzijdige verkeersontsluiting zorgt deels voor de rustige ligging van het plangebied. In het plangebied zijn twee oude boerderijgebouwen. In het noorden, ter plaatse van de zorgkwekerij, staat de woonboerderij van de initiatiefnemers. Van hieruit wordt de zorgkwekerij geëxploiteerd. Deze boerderij staat aan het toegangspad. In het zuiden op enige afstand van de Leidijk staat een oude boerderijwoning (1912) met woonperceel.

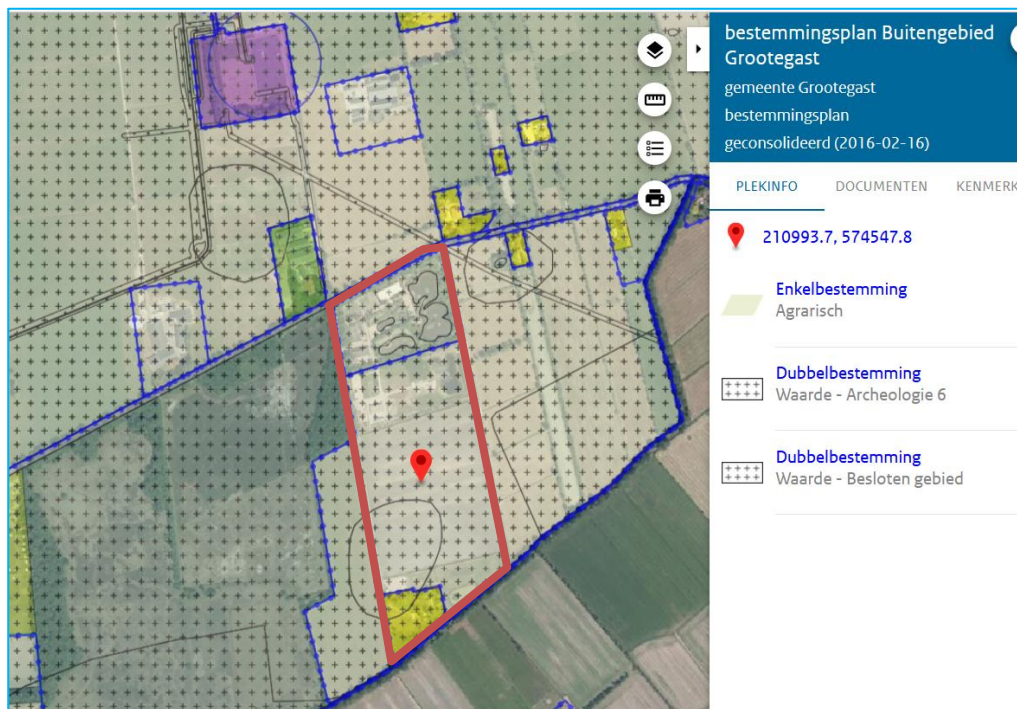
Zowel de zorgkwekerij als het woonperceel liggen in een herkenbare door houtsingels afgebakende landschappelijke kamer. De tussenliggende gronden bestaan uit grasland en bouwland met een oost-westgericht slotenpatroon haaks op de noordzuidgerichte houtsingels. In het plangebied liggen enkele grote waterpartijen, met name ter plaatse van de zorgkwekerij. Door de vele waterlopen en plassen kan geconcludeerd worden dat het grondwater hier hoog staat en de gronden relatief nat zijn.

1.3

Planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. "Buitengebied Grootegast - Gedeeltelijke herziening 2014", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2017. Op de hierna weergegeven kaart is het plangebied zichtbaar gemaakt op de onderliggende bestemmingsplankaart. Van genoemd bestemmingsplan.



Toetsing van het plan aan het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast.

Onderdeel 1 - bestaande kwekerij

De bestaande kwekerij is bestemd als 'Agrarisch - Kwekerij'. Hier is één kwekerij toegestaan, met tevens onder andere landschappelijke inpassing, een kleinschalig kampeerterrein, een bedrijfswoning en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen in de gebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (exclusief teeltondersteunende kassen en bedrijfswoningen) mag niet meer bedragen dan 600 m². Het huidige bebouwde oppervlak is circa 600 m² (hoofdgebouw à 500 m² en bijgebouwen à 100 m²).

Onderdeel 2 - uitbreiding kwekerij

Momenteel is er circa 600 m² aan bedrijfsbebouwing. Ter plaatse van deze uitbreiding wil de initiatiefnemer de volgende voorzieningen realiseren:

- Nr. 2 Ontvangstgebouw; 615 m²;
- Nr. 3 Folietunnels voor kweekgoed; 792 m²
- Nr. 4 Gebouw voor stalling machines werktuigen en afvoer gereed product; 185 m²

Momenteel is er circa 600 m² aan bedrijfsbebouwing. Initiatiefnemers hebben de wens om de zorg kwekerij uit te breiden tot een bebouwd oppervlak van ca. 1.592m²

Daarnaast willen zij een grotere boomkwekerij realiseren. Dit past programmatisch niet binnen de huidige bestemming 'Agrarisch - Kwekerij'. De geplande locatie ligt binnen de bestemming 'Agrarisch', waar onder andere agrarisch grondgebruik, met uitzondering van o.a. een boom- en/of sierkwekerij, bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals paden en parkeervoorzieningen, zijn toegestaan. De geplande kwekerij inclusief bebouwing is hier niet rechtstreeks toegestaan. Een uitbreiding van deze bestemming en de bouwrechten is derhalve nodig.

Onderdeel 3 - zorgappartementen

De zorgappartementen zijn voorzien op en rond het perceel van de bestaande boerderij aan de Kolonieweg 26. Hiervoor geldt de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van circa 1 ha. Op het perceel is alleen de bestaande boerderijwoning toegestaan. Bovendien willen de initiatiefnemers de nieuwe zorgappartementen buiten de vigerende woonbestemming realiseren. De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch'. Een vergroting of vormverandering van de bestemming met het toestaan van 20 appartementen specifiek gericht op begeleid wonen is nodig.

Daarnaast gelden een aantal dubbelbestemmingen:

Waarde - Archeologie 4, waarbij een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen met een oppervlakte van 500 m² of meer en dieper dan 50 cm onder maaiveld.

Waarde - Archeologie 6, waarbij een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen met een oppervlakte van 5.000 m² of meer.

Waarde - Besloten gebied, waar de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur, de pingoruïnes en de daarbij behorende (opstreckende) verkaveling.

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Een herziening van dit bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Dat kan sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer met een bestemmingsplan maar wel met een TAM-omgevingsplan.

2. Facet-Bestemmingsplan Geitenhouderijen

Een facetbestemmingsplan (ook wel 'paraplubestemmingsplan' geheten) voegt juridisch bindende regels aan alle geldende bestemmingsplannen toe. Het heeft dus een aanvullende werking.

Er zijn drie geitenhouderijen binnen de gemeente Westerkwartier gevestigd. De onherroepelijke vergunningen en milieutoestemmingen van deze bedrijven worden gerespecteerd. Het facetbestemmingsplan ziet dus op nieuwe aanvragen. Alle aanleg-, bouw- en gebruiksactiviteiten die betrekking hebben op geitenhouderijen, worden hiermee tegengehouden.

Ter plaatse is geen sprake van het realiseren van een nieuwe geitenhouderij, danwel uitbreiding van het bestaande aantal geiten.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gedaan. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en die zijn daarbij uitgewerkt van rijksniveau via provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten vanuit de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 staat de juridische

vormgeving centraal. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 De bestaande situatie

Hof van Arcadia “Zorg in het Groen” is gestart in 2008. De naamgeving Hof van Arcadia staat voor: Hof is een omheind terrein met bloemen en planten. Arcadia betekent: Lieflijk oord. Het bedrijf is te omschrijven als een zorgkwekerij waar leer-werk-trajecten worden aangeboden aan uiteenlopende doelgroepen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De zorgkwekerij biedt onder andere een wijngaard, vijverpartijen, wandelpaden en een kwekerij.

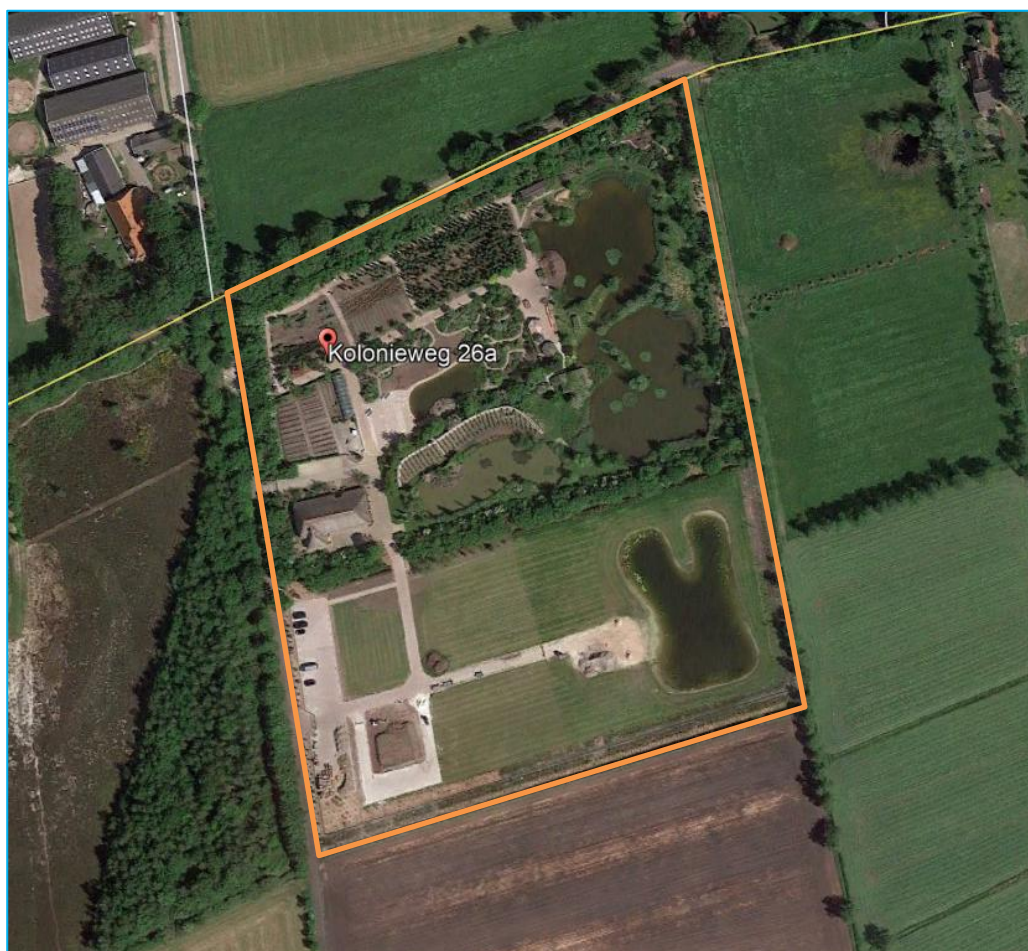
De werkzaamheden binnen Zorg in het Groen bestaan uit zinvolle arbeidsmatige dagbesteding, leer- werktrajecten, opleidingen, werkervaring en GGZ dagopvang. Het bedrijf beschikt over voldoende competenties om deelnemers hierin te begeleiden en wil zich, naast de reguliere bedrijfsvoering, gezamenlijk inzetten om de Hof van Arcadia tot een veilige plek te maken waar deelnemers zich zoveel mogelijk thuis zullen voelen.

In de bestaande situatie beschikt het bedrijf over een bedrijfslocatie met gronden, gelegen in een rustige, natuurlijke, omgeving, waar een veelheid aan bezigheden en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Een plek waar dieren leven, planten groeien en seizoenen wisselen is geen dag hetzelfde.

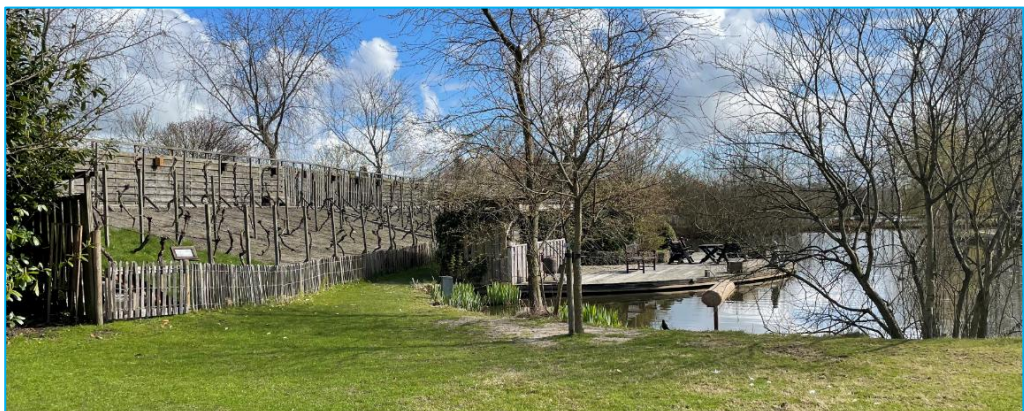
Het bestaand gebruik als zorgboerderij is als volgt te omschrijven. Hierbij gaat het om de volgende werkzaamheden: Maaien, snoeien, planten, oogsten, wieden, enz. Ook zijn er creatieve bezigheden zoals houtbewerken, schilderen, bloemschikken. Hiernaast biedt het bedrijf opleidingen aan tot hovenier en kunnen cursussen worden gevolgd voor bijvoorbeeld motorkettingzagen, bosmaaien, VCA, enz.

Een zorgboerderij is qua activiteiten als volgt omschreven: het bieden van de mogelijkheid tot zorg aan personen, door middel van een aan het agrarisch gebruik verbonden werkgemeenschap van sociaal therapeutische aard en in de vorm van dagopvang. Daarmee zijn de bestaande activiteiten als passend te beschouwen.

Op onderstaande foto's is het bedrijf Hof van Arcadia in de bestaande situatie te zien vanuit een tweetal luchtfoto's.



Hierna volgen nog enkele foto's die de sfeer van de bestaande zorgwekerij goed laten zien qua inrichting en aanwezige bebouwing.



- boerderij: 500 m²
- bijgebouwen: 100 m² +
- TOTAAL 600 m²

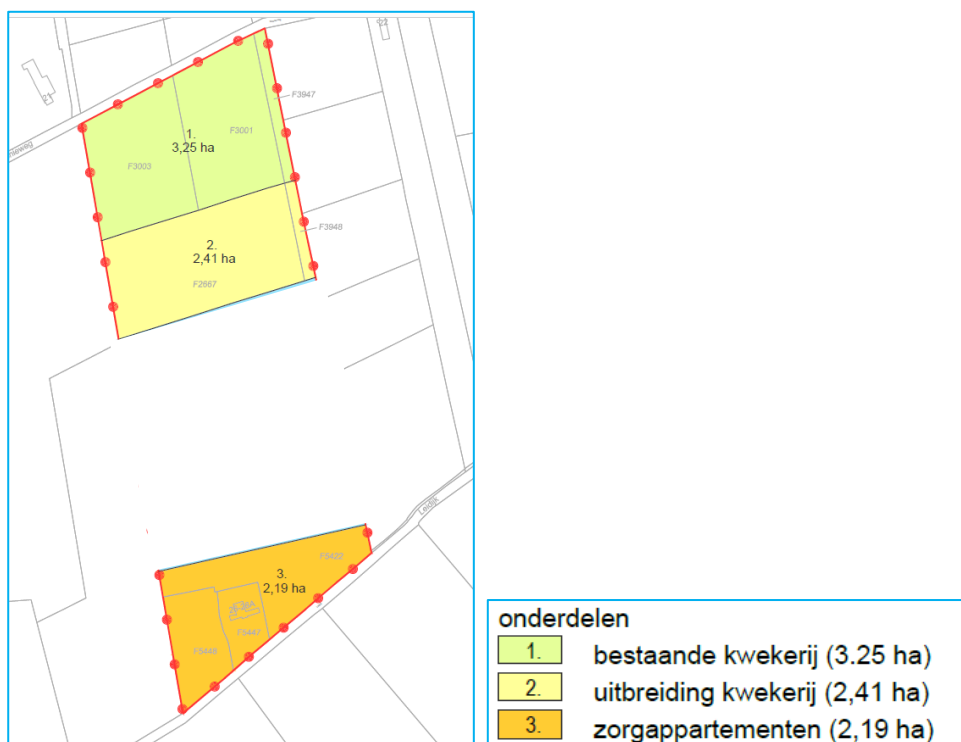
Onderstaand is een plattegrond gevoegd van alle vergunde gebouwen. Deze gebouwen zijn op de verbeelding van dit TAM-Omgevingsplan ook allemaal voorzien van een bouwvlak(je).



Vanwege het succes van de zorgkwekerij is er behoefte aan uitbreiding van de kwekerijfuncties. Hierin is op een agrarisch perceel direct ten zuiden van de huidige kwekerij voorzien. Hier was reeds een gebouw aanwezig (zonder vergunning), maar die is afgebrand en zal in dit TAM-Omgevingsplan weer worden meegenomen.

Circa 375 meter ten zuiden van de zorgkwekerij hebben de initiatiefnemers van Hof van Arcadia een boerderij in bezit op het adres Kolonieweg 26 in Opende. Dit terrein leent zich uitstekend om een beschermde omgeving te creëren waar mensen begeleid / zelfstandig kunnen wonen. Hier zijn dan ook zorgappartementen inclusief ondersteunende functies voorzien.

Op onderstaande figuur is de beoogde begrenzing van het plangebied schematisch zichtbaar gemaakt.



Op de hierna volgende luchtfoto is het gebied zichtbaar wat voor het totaal van de beoogde planontwikkeling nodig is maar dan op een luchtfoto ter verduidelijking.



2.2.1

Verweving gewenste ontwikkeling met omgeving

De verschillende ruimtelijke onderdelen binnen het plangebied hebben op dit moment geen sterke relatie met elkaar. De zorgkwekerij en de geplande locatie voor de zorgappartementen liggen op afstand van elkaar, gescheiden door agrarische gronden. Met een uitbreiding van het voorzieningenaanbod van Hof van Arcadia, is het

An aerial photograph of a landscape with a green boundary line. The area is divided into several sections:

- Top section:** Labeled 'zorgkwekerij' (nursery) with blue irregular shapes representing ponds.
- Middle section:** Labeled 'agrarisch' (agricultural) with horizontal blue lines.
- Bottom section:** Labeled 'wonen' (residential) with a red rectangle.

 The map includes several labels and lines:

- Kolonieweg:** A road label at the top.
- Openderweg:** A road label on the right.
- natuureservaat 'Jilt Dijkseide':** A label on the left side.
- Leldijk:** A label at the bottom right.
- P:** Two points marked with 'P' and red rectangles, one in the top section and one in the bottom section.
- Black arrows:** Two arrows pointing away from the top left corner.
- Dashed line:** A dashed line runs along the bottom and right side of the green boundary.

De initiatiefnemers willen het ontwerp voor het zorglandgoed 'Hof van Arcadia' met veel passie, ambitie en synergie uitwerken en realiseren. Zij zijn zich zeer bewust van hun taak om nieuwe ruimtelijke kwaliteit aan het landschap toe te voegen en hebben een heldere visie voor ogen, waarmee zij tevens hun persoonlijke handschrift op dit stukje landschap willen plaatsen.

Natuur- en landschapsontwikkeling

Zinvol en op een leuke manier de dag doorkomen is belangrijk voor iedereen. Hof van Arcadia wil op haar manier hieraan bijdragen onder het thema Natuur en buitenleven. Hof van Arcadia heeft zich als doel gesteld cliënten flora en fauna te laten beleven, met daarbij speciale aandacht voor het belang van biodiversiteit. Bij biodiversiteit gaat het o.a. om de verscheidenheid van dieren en planten. Bij planten gaat het om het terugbrengen van vergeten groenten. Voor de dagbesteding gaat het concreet om het werken in de tuin, het werken in de plantenkwekerij en het werken in moestuin.

De zorgkwekerij behoorde tot de kerntaken van Hof van Arcadia. Hof van Arcadia wil zich met de zorgkwekerij richten op ouderenzorg en dan met name op de mensen met dementie. Daar liggen in de toekomst kansen vanwege de sterk vergrijzende bevolking.

Een zorgkwekerij is een agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een passende dagbesteding vinden en/of meewerken. Er wordt altijd gekeken naar iemands mogelijkheden. Een zorgkwekerij speelt in op wat iemand kan. Hof van Arcadia richt zich hierbij op dagbesteding of arbeidstraining. Hoeveel zorg en begeleiding iemand nodig heeft verschilt per persoon. Het werk op de kwekerij is dan bedoeld om arbeidsritme en sociale contacten op te doen. Het kan ook zijn dat mensen naar de kwekerij gaan om bij te komen en zich te bezinnen op de toekomst.

Door de handen uit de mouwen te stekken in de buitenlucht en door het contact met planten, de aarde en de seizoenen, komt men tot innerlijke rust en zelfvertrouwen.

Met de gebiedsontwikkeling gaat een aanzienlijke natuur- en landschapsontwikkeling gepaard. Naast het realiseren van een typisch Gronings houtsingellandschap, zijn ook veel waterpartijen aanwezig. Rondom deze poelen met natuurvriendelijke oevers kan robuuste, natte natuur met ecologische en landschappelijke waarden worden ontwikkeld. In combinatie met de 'droge' ontwikkeling van kleine agrarische kavels en dierenweiden, zorgt dit voor een kleinschalig landschap dat ideaal is voor verschillende ecologische doelsoorten. De waarden van het natuureservaat Jilt Dijkshede kunnen op deze wijze versterkt en uitgebreid worden.

Maatschappelijk belang

Hof van Arcadia vervult reeds een belangrijke functie in de regio, voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze vinden bij de zorgkwekerij een passende werkplek met goede begeleiding. Mensen met een verstandelijke beperking, maar ook met een psychische of psychiatrische achtergrond zijn er welkom om een leer/werktraject te volgen. Het uitbreiden van de kwekerijfuncties en het toevoegen van voorzieningen op het gebied van educatie en natuurbeleving evenals het toevoegen van een begeleid woonproject, versterkt de belangrijke maatschappelijke functie nog verder. De mensen die op het 'Hof van Arcadia' werkzaam zijn, zorgen tevens voor de ontwikkeling en instandhouding van het landschap. Zo gaan landschapsontwikkeling en menselijke ontwikkeling hier hand in hand.

2.2.2 *Onderdelen van de plannen nader uitgewerkt*

2.2.2.1 *Uitbreiding kwekerij*

Vanwege het succes van de zorgkwekerij is er behoefte aan uitbreiding van de kwekerijfuncties. Hiervoor is een agrarisch perceel van circa 2,41 hectare direct ten zuiden van de huidige kwekerij voorzien. Ter plaatse van deze uitbreiding wil de initiatiefnemer de volgende voorzieningen realiseren:

- 1.500 m² extra bebouwing, waaronder:
 - bijeenkomstgebouw / educatie;
 - folietunnel voor kweekgoed.

De verwachting is dat er na deze uitbreiding circa 80 à 90 personen werkzaam zullen zijn bij de Hof van Arcadia.

2.2.2.2 *Zorgappartementen*

Bij vele deelnemers, zowel van de leer/werktrajecten als de dagbesteding, is er sprake van blijvende kwetsbaarheid. Dit betekent dat zij naast de begeleiding bij hun plaats in de arbeidsmarkt ook zorg en begeleiding nodig hebben bij hun woonsituatie. De Hof van Arcadia wil hierin graag een rol van betekenis kunnen spelen. Met de aankoop van een boerderij en een stuk grond op loopafstand van de huidige locatie, is het idee ontstaan om een stap verder te gaan in het zorgaanbod. Deze boerderij aan de Kolonieweg 26 is gesitueerd op ongeveer 25.000 m² grond en leent zich er uitstekend voor om een beschermde omgeving te creëren waar mensen begeleid/zelfstandig kunnen wonen.

Op deze manier is het plan ontstaan om de nieuwe locatie om te vormen tot een landelijk gelegen woonomgeving waar mensen in alle rust en veiligheid kunnen wonen onder de juiste begeleiding.

Hierbij gaat het niet alleen om de deelnemers van de Hof van Arcadia, maar zal er ook plek zijn voor andere mensen uit de maatschappij met een blijvende kwetsbaarheid. Hierbij kan gedacht worden aan een mix van jongvolwassenen, een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen. Er is dus sprake van een diversiteit aan mensen met uiteenlopende leeftijden en levensfasen, die ieder voor zich zorg en begeleiding nodig hebben bij hun woonsituatie. Om te kunnen voldoen aan de variërende woonwensen zullen er verschillende type zorgwoningen worden gebouwd. De duur van het verblijf zal verschillen per persoon. Waar de ene bewoner voor de langere termijn zorg en begeleiding nodig heeft zal voor de andere bewoner een korte termijn oplossing gezocht worden.

Tevens zullen 1 of 2 zorgwoningen geschikt gemaakt worden voor crisisopvang. Er is dus altijd sprake van doorstroom bij de bewoners. Waar nodig wordt er vanuit een 24/7 zorg situatie gestuurd op begeleid wonen, met uiteindelijke doel uitstroom richting zelfstandig wonen.

De verschillen in zorgvraag zorgen er ook voor dat bewoners verschillende zorgbudgetten hebben. De zwaardere 24-uurs zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ), de begeleid wonen trajecten of ambulante zorg wordt veelal vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) bekostigd.

Op het terrein rondom de boerderij aan de Kolonieweg 26 wordt een beschermde ruimte gecreëerd waar mensen (begeleid) zelfstandig kunnen wonen. In het functioneren van het terrein speelt de boerderij een belangrijke rol. Deze is centraal op het terrein gesitueerd en zal dienst doen als woonruimte voor de begeleidster en haar gezin, zodat er een permanent aanspreekpunt op het terrein aanwezig is.

Uitgangspunt voor de programmatische invulling van de nieuwbouw op het terrein is de huisvesting van verschillende doelgroepen. Hierbij moet gedacht worden aan verschillende leeftijden en gezinssamenstellingen met allen hun specifieke zorgvragen. Dit betekent dat de nieuwbouw moet voldoen aan een diversiteit aan woonwensen. Zo zullen er op het terrein appartementengebouwen gesitueerd worden.

Circa 375 meter ten zuiden van de zorgkwekerij heeft de initiatiefnemer van Hof van Arcadia een boerderij aangekocht op het adres Kolonieweg 26 in Opende. Dit 2,19 hectare grote terrein leent zich uitstekend om een beschermde omgeving te creëren waar mensen met een beperking begeleid / zelfstandig kunnen wonen. Deze mensen kunnen tevens werken op de zorgkwekerij. Hier willen de initiatiefnemers de volgende voorzieningen realiseren:

- 20 wooneenheden / zorgappartementen (nieuw te realiseren) voor maximaal 25 bewoners;
- bewoning van begeleidster in bestaande boerderij;
- bijeenkomstgebouw;
- loods voor ondersteunende functies;
- parkeerterrein.

Op de figuur hierna is de ontwikkeling in het zuidelijke deel van het plangebied zichtbaar gemaakt met de daarbij behorende opsomming van de bebouwing binnen dit zuidelijke plandeel.



2.2.2.3

Verkeer en vervoer

Ten aanzien van het aspect 'verkeer en vervoer' is een verkeersplan opgesteld. Het verkeersonderzoek heeft als doel de verkeersimpact van de locaties Kolonieweg 26 en 26a in kaart te brengen en te toetsen of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de uitbreiding. Het gehele verkeersonderzoek is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies van het verkeersonderzoek.

Op basis van de huidige verkeersintensiteit, het wegtype en de verwachte toename van verkeersbewegingen na ontwikkeling kan het volgende worden geconcludeerd:

- **Verkeerscapaciteit Kolonieweg** De Kolonieweg heeft een geschatte intensiteit van circa 1200 mvt/etm. De verdubbeling van het aantal dagbestedingscliënten op Kolonieweg 26a leidt tot een verdubbeling van het aantal ritten met de 6 busjes (van 24 naar 48 bewegingen per etmaal). De extra verkeersbewegingen van zorgpersoneel ten behoeve van de 24-uurszorg vormen een beperkte toevoeging op het totaal. Deze toename blijft ruim binnen de beschikbare capaciteit van de Kolonieweg.
- **Parkeercapaciteit** De berekende parkeercapaciteit is 38 voertuigen. De huidige capaciteit van Kolonieweg 26 en 26a voorziet al in totaal 80 parkeerplaatsen. Op beide locaties is er dus ruim voldoende capaciteit om zowel personeel, bezoekers als vervoersmiddelen van de dagbesteding te faciliteren. De parkeervoorzieningen liggen volledig op eigen terrein, waardoor geen druk ontstaat op de openbare ruimte.
- **Verkeersveiligheid** De inritbreedte en zichtlijnen zijn adequaat, en er gelden snelheidsbeperkingen op het terrein. Het interne vervoer tussen Kolonieweg 26 en 26a vindt plaats via eigen terrein, waardoor extra verkeersbelasting op de Kolonieweg wordt voorkomen.

De verwachte toename van het verkeersvolume is beperkt en zal geen nadelige effecten hebben op de doorstroming, verkeersveiligheid of parkeerdruk. Op basis van de huidige inzichten zijn er geen significante knelpunten. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Hierbij komt nog dat ca 10 cliënten in de periode van april t/m oktober met de fiets komen via de Leidijk. De parkeervoorzieningen liggen volledig op eigen terrein, waardoor geen druk ontstaat op de openbare ruimte.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het TAM-Omgevingsplan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten. Hierna worden deze verhandeld.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de

leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Voorliggend lokaal project betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de beoogde

zorgbehoeftige bewoners van het Hof van Arcadia gebaat zijn bij een prikkelarme omgeving die hier in het landelijk gebied bij de bestaande zorgkwekerij aanwezig is.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van dit Omgevingsplan zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.2.2

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatieve gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de

regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig en daarom niet opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op het TAM-omgevingsplan. Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat verder verbeteren, waarbij het accent ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Het plangebied ligt - geheel of deels - binnen de volgende relevante in de Omgevingsvisie opgenomen gebieden:

- Ruimte – Buitengebied
- Landschap - Zuiderlijk Westerkwartier
- Milieu - Bufferzone rond voor verzuring gevoelige, zeer kwetsbare gebieden

Buitengebied

In het buitengebied zijn naast agrarische bedrijven van oudsher ook veel niet-agrarische bedrijven gevestigd. De provincie vraagt gemeenten om ontwikkelingen die in potentie kunnen leiden tot milieu- en verkeershinder te voorkomen. Bij een ingrijpende uitbreiding van de bebouwing vraagt de provincie de gemeente om in overleg met de ondernemer tot een maatwerkoplossing te komen, die gericht is op het bewerkstelligen van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Zuidelijk Westerkwartier

De provincie zet in op het behoud en de versterking van het karakter, de diversiteit en belevingswaarde van het landschap door:

- behoud en versterking van de cultuurhistorische, natuurlijke, archeologische en aardkundige waarden van het landschap als onderdeel van de samenhangende landschapsstructuur;
- ontwikkeling van de samenhangende landschapsstructuur en toevoegen van kwaliteit aan het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie geeft per deelgebied aan hoe de landschapsstructuur kan worden gerespecteerd en versterkt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit plangebied ligt in het Zuidelijk Westerkwartier. Dit gebied kent een afwisseling van besloten parallelle zandruggen en open veengebieden. Op de zandruggen liggen langgerekte wegdorpen met haaks daarop de houtsingels als kavelgrenzen. Het zuidelijkste deel van het Zuidelijk Westerkwartier heeft een veenkoloniaal landschap. In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- het contrast tussen de afwisselende reeksen van besloten zandruggen en open natte laagveengebieden;
- het coulissenkarakter van het houtsingellandschap;
- de verwevenheid van de wegdorpen met het houtsingellandschap;
- de kleinschaligheid van bebouwing;
- de borgen en kerken;
- de natte landschapselementen in de vorm van de pingoruïnes en petgaten;
- het lineaire karakter van de wegen en kanalen in de veenkoloniale zuidpunt;
- herkenbaar verkavelingspatroon van houtsingels en sloten.

De provincie wil de kernkarakteristieken beschermen. Daarnaast wil de provincie een levend landschap bevorderen, waarin de ontstaansgeschiedenis afleesbaar is, dat beleefbaar is en dat bijdraagt aan de identiteit van een streek. De provincie wil de samenhangende landschapsstructuur gebruiken als ruimtelijke drager bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ingrepen geldt het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt; 'wat ruimte vraagt, moet kwaliteit geven'. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten nadrukkelijk aandacht besteden aan de inpassing in het landschap. Dit beleid vindt doorslag in het gemeentelijke beleid en bestemmingsplannen.

Een nadere landschapsanalyse van het plangebied en de directe omgeving is opgenomen en toegelicht in het Ontwikkelplan 'Hof van Arcadia'. Wezenlijk onderdeel van dit plan is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is een landschapsarchitect in de arm genomen om een landschapsplan op te stellen. Op basis van een analyse van het gebied in combinatie met de ambities en ontwikkelwensen is in samenwerking met een landschapsarchitect een landschapsplan opgesteld voor het Zorglandgoed Hof van Arcadia. Met dit landschapsplan worden de

ambities ingebed in de omgeving. Hierbij wordt een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit na gestreefd.

De huidige landschappelijk inpassing van het terrein van Hof van Arcadia vormt de opmaat naar robuuste landschap ontwikkeling binnen het plangebied. De aanleg en onderhoud van landschap heeft naast het trainen van arbeidsvaardigheden een belangrijke functie voor de educatie op het vlak van biodiversiteit.

De 'nieuwe' ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied kenmerkt zich door de robuuste landschapsontwikkeling. In het landschapsplan is de tussenliggende ruimte tussen 26 en 26 a reeds meegenomen. Over het landschapsplan heeft ook overleg plaatsgevonden met de provincie (maatwerkbenadering) en deze hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het landschapsplan.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laten we ons omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen. De hoofdstukken Vaarwegen en Wegen en Ontgrondingen zijn nieuw in de Omgevingsverordening en vervangen het Kanalen- en wegenreglement en de Ontgrondingenverordening. Hiermee bevat de Omgevingsverordening alle verordeningen voor de fysieke leefomgeving. Voor dit TAM-omgevingsplan is de versie van januari 2024 toegepast. Voor dit plan zijn de volgende artikelen van belang:

De volgende onderdelen en artikelen zijn daarbij van belang:

- Zorg voor ruimtelijke kwaliteit: art. 3.7 – Instructieregel inpassing van nieuwe ontwikkeling in het buitengebied;
- Verstedelijking van het buitengebied : afdeling 3.3 artikel 3.16

Artikel 3.7 Instructieregel inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied

Een omgevingsplan dat van toepassing is op het buitengebied en voorziet in wijziging van de functies of van de regels voor het gebruik van de grond biedt afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en gevolgen voor de fysieke leefomgeving inzicht in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling in de directe en in de wijdere omgeving;
- d. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden als gevolg van de ontwikkeling te salderen of compenseren; en
- e. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden

Conclusie

Hieraan is met het opgestelde landschapsplan voor het totale gebied voorzien.

Artikel 3.12 Aanwijzing omgevingsplanactiviteiten

Als omgevingsplanactiviteit wordt in ieder geval aangewezen het ontwikkelen van stedelijke voorzieningen in het buitengebied, voor zover het gaat over:

- a. niet-agrarische bedrijven, woningen, kantoren;
- b. voorzieningen voor de uitoefening van detailhandel, zaaIsport en vrijetijdsbesteding, dienstverlening of horeca;
- c. instellingen voor onderwijs, zorg, cultuur of bestuur; of
- d. andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.16 Instructieregel gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het hergebruik van vrijgekomen gebouwen, mits:
 - a. de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
 - c. bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;
 - d. regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en
 - e. regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.
2. De regels, als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, worden alleen vastgesteld als de omgevingsplanactiviteit past in een woonvisie als bedoeld in Artikel 3.30 of de gemeentelijke omgevingsvisie.

De zorgappartementen worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die niet-functioneel aan het buitengebied is gebonden. De te realiseren zorgappartementen worden daarbij niet gezien als woningen, omdat de zorgcomponent zwaarder weegt dan de wooncomponent. De bewoners die ter plaatse zullen gaan wonen betreft bewoners die een sterke behoefte hebben aan het wonen in een prikkelarme omgeving. Dat kan bij deze bestaande kwekerij waar het merendeel van de bewoners zal gaan werken. Gezien de ruimte die de gehele kwekerij al heeft is dit niet een ontwikkeling waar in het bestaand stedelijk gebied ruimte voor aanwezig is of kan worden gevonden. Het wonen als bedrijfswoning vindt wel in het hoofdgebouw plaats. Het geheel van de ontwikkeling wordt op een gedegen wijze landschappelijk ingepast. De kwekerij-activiteiten zijn naar hun aard en omvang te beschouwen als ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar op deze locatie. Verder wordt niet voorzien in grootschalige opslag van materialen en goederen op het erf. Kwekerijgebonden detailhandel zal uiteraard wel zijn toegestaan.

Verder heeft er reeds in 2019 in het kader van het vooroverleg contact geweest met de provincie. In het kader van de toegepaste maatwerkmethode heeft de provincie toen al ingestemd met deze ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonzorgvisie Westerkwartier 2019 – 2025

Op 22 mei 2019 heeft de raad van de gemeente Westerkwartier de Woonzorgvisie Westerkwartier 2019-2025 vastgesteld. Deze woonzorgvisie geeft inzicht in de

veranderingen van de woonzorgvraag in het Westerkwartier en de wijze waarop de gemeente hierop wil anticiperen.

De intramurale plekken voor de verstandelijk gehandicaptenzorg (Wlz) zijn meer verspreid over het Westerkwartier. Er lijkt wel een tekort te ontstaan aan capaciteit voor beschermd wonen (10-15 plekken) in het Westerkwartier, vooral voor jongeren (17-28).

Eén van de gekozen scenario's is het verlenen van medewerking aan kleinschalige intramurale voorzieningen om hier op in te spelen. Door het realiseren van kleinschalige intramurale voorzieningen kan ingespeeld worden op de behoefte om oud te worden in het eigen dorp, ook met een zware zorgvraag. Kleinschalige voorzieningen met 24 bewoners zijn in veel gevallen haalbaar en met creatieve oplossingen en de juiste zorgorganisatie is dit ook bij kleinere aantallen haalbaar. Ook zou hier gekeken kunnen worden of doelgroepen gemengd kunnen worden (bijvoorbeeld ouderen en verstandelijk gehandicapten). Kleinschalige intramurale voorzieningen zouden bijvoorbeeld gerealiseerd kunnen worden in de dorpen(clusters) Oldekerk-Niekerk, Opende, Zevenhuizen of Aduard-Den Ham-Den Horn. Als hier kleinschalige voorzieningen gerealiseerd worden betekent dit wel dat elders capaciteit moet worden afgebouwd waardoor de bestaande locaties in de grotere kernen kleiner worden. Net als bij de opzet van beschutte woonvormen geldt ook hier dat zeker bij de start het de voorkeur heeft om dit met lokale partijen dan wel bewonersinitiatieven te realiseren.

Om lang zelfstandig te blijven wonen is zingeving en dagbesteding een belangrijke factor, voor alle doelgroepen. In het Westerkwartier zijn al redelijk veel dagbestedingslocaties, maar vaak nog niet voor gemengde doelgroepen. De behoefte aan dagbesteding zal de komende jaren sterk toenemen, waardoor het aanbod uitgebreid moet worden. De ambitie is om meer dagbestedingslocaties te realiseren die beter verspreid zijn over het Westerkwartier. Om het haalbaar te maken om op meer locaties dagbesteding te organiseren worden doelgroepen gemengd.

Het verzoek om op de locatie Kolonieweg 26 en 26a de verdergaande ontwikkeling van dagbesteding na te streven en tevens het realiseren van een kleinschalige woonzorgvoorziening past daarmee binnen de Woonzorgvisie Westerkwartier.

3.3.2 **Omgevingsvisie Westerkwartier 2040**

Deze Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. De gemeente kijkt in deze visie ver vooruit en beschrijft haar ambities voor 2040. Daardoor is de visie zo hier en daar nog best abstract. Maar met alleen ambities richting 2040 is de gemeente er niet. Om de ambities te realiseren zijn concrete acties nodig. In deze Omgevingsvisie zijn daarom niet alleen de ambities weergegeven, ook is te lezen met welke acties de gemeente op de korte termijn aan de slag gaat.

Het gebied ligt in het zogeheten 'Heide ontginningslandschap'.

Typering

Het stelsel van kanalen, vaarten en wijken vormt de basis van het ontginningslandschap. Haaks op de kanalen liggen de wijken. Dit geeft het gebied een duidelijk rationele opzet. De oriëntatie en richting van de verkaveling wisselt en hangt samen met de wijze waarop het gebied stap voor stap is ontgonnen.

De dorpen De Wilp en Zevenhuizen zijn langs het kanaal gegroeid. In het buitengebied liggen de erven als beplante eilanden aan de wegen en vaarten. Hierdoor ontstaan er lange bebouwingslinten met regelmatige doorzichten naar het achterliggende landschap. In het landelijke gebied liggen verspreid boerenerven en bosjes. Veel wegen zijn beplant net als de erven. Ook komen er op verschillende plekken houtsingels voor. Het gebied heeft daardoor een half-open karakter.

Koers en keuzes

1. Het gebied kent in de huidige situatie een keur aan functies: agrarische bedrijven, woningen en kleinschalig bedrijvigheid. Geen van de functies kan als primair of dominant worden beschouwd. We zien het gebied daarom als een multifunctioneel gebied. Dit betekent dat de bestaande functies zich kunnen ontwikkelen, passend binnen de bestaande kwaliteiten.

De door Hof van Arcadia gecreëerde groene omgeving en bouwstijl hebben bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls van het buitengebied. De uitbreiding kent dezelfde kwaliteit. De combinatie van kwekerij, dagbesteding en zorgwoningen in een groene omgeving is een goed voorbeeld van multifunctionele invulling van het buitengebied met versterking van de kwaliteit.

2. Dit deelgebied zien we als een zoekgebied voor bosaanplant voor productie en voedsel en CO2-opslag. Dit zoekgebied leggen we primair in de besloten delen van dit deelgebied. We zien bijvoorbeeld kansen in de vorm van landgoederen.
3. Wat betreft natuurontwikkeling zien we ruimte voor de ontwikkeling van bosjes als stapsteen. Uitgangspunt vormt daarbij de versterking van het coulissenlandschap met daarbij de inzet van inheemse flora. In het coulissenlandschap staan de houtsingels onder druk. De komende periode zal gebruikt worden om samen met partners (zoals LTO, Staatsbosbeheer, het Platform Natuur en Milieu, e.a.) het beheerplan nieuwe invulling te geven. Zodat dit uitgangspunt kan zijn voor verder te ontwikkelen beleid en beheer.

Het tussenliggende gebied tussen de nummers 26 en 26a is recent in bezit gekomen van het Hof van Arcadia. Met de inrichting zoals is weergegeven op bladzijde 20 van deze toelichting draagt het plan bij aan de verdergaande versterking van het coulisselandschap.

4. In de 'Visie hernieuwbare elektriciteit' staat een belangrijke richtinggevende uitspraak over het Heide- en veenontginningslandschap, namelijk: 'het gebied lijkt zich te lenen voor een gebiedstransformatie, beredeneerd vanuit de verschillende opgaven die op ons landschap afkomen. Te denken valt daarbij aan klimaatadaptatie, verhogen van de biodiversiteit, klimaat-bossen, het tegengaan van veenoxidatie en de relatie met de PAS en andere aspecten. De landschappelijke inpassing van de energietransitie opgave is hierin volgend. Het onderzoek naar de omvang en impact van de gebiedstransformatie gaat van start en zoekt naar de integrale inpassing van de genoemde thema's in dit gebied'. Dit maakt dat de koers voor het Heide- en veenontginningslandschap onderwerp is van nadere studie. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van die studie worden verwerkt in de Omgevingsvisie.

De reeds gecreëerde en nog te ontwikkelen groene omgeving van Hof van Arcadia draagt bij aan klimaatadaptatie en verhoogd de biodiversiteit.

5. Wat betreft recreatie zien we kansen voor kleinschalige waterrecreatie (kanoën, roeien en sloepvaren), voorzieningen op- en langs het water (zitplekken langs het water en rustpunten voor waterrecreanten), fiets- en wandelmogelijkheden, mogelijkheden voor ruitersporen en kleinschalige vormen van recreatie. We zien mogelijkheden om aan te sluiten bij Bakkeveen en het Ronostrand en willen deze benutten. Ook willen we het gebied rondom Coendersbos, en het Nanninga's bos verder ontwikkelen.

3.3.3

Welstandsnota

De concrete bouwplannen zullen ten tijde van de daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning worden getoetst aan de welstandsnota die geldt op het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend.

4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.1.1 *Wettelijk kader*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.1.2 *Toetsing*

4.1.2.1 *Archeologie*

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

Op de archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeente Grootegast heeft het gebied op basis van landschapkenmerken een lage archeologische verwachting gekregen. De noordwesthoek van het zuidelijke terrein is gekarteerd als dobbe of pingoruïne en heeft dan ook een andere archeologische verwachting.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het onderzochte terrein bestaat uit twee gebieden, hieronder aangeduid als (plan)gebied. Het plangebied is gelegen op de overgang van een zone van grondmorenewelvingen in het uiterste noorden en ten dele verspoelde dekzanden in het grootste deel van het plangebied. In het begin van de Bronstijd werd het gebied onderdeel van een groot veenmoeras en was bewoning tot aan de ontginning in de Nieuwe Tijd niet mogelijk. Het veen is na de ontginning verdwenen en de bodem bestaat nu uit veldpodzolgronden. Uit hoogtekaarten blijkt dat de oorspronkelijk lage delen van het terrein in de oostzijde van beide terreinen zijn opgehoogd. Het gebied is pas na 1920 in gebruik genomen voor de landbouw, daarvoor was het in gebruik als woeste grond. Archeologische vindplaatsen zijn binnen het plangebied en onderzoeksgebied (500m rondom) niet bekend. Er is ook nog maar weinig onderzoek in de omgeving gedaan.

De archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Bronstijd is met name hoog voor de in het plangebied gelegen zandkoppen. Hierop kunnen resten van jagers en verzamelaars en eventueel van vroege landbouwsamenlevingen verwacht worden. Archeologische resten worden direct onder de bouwvoor verwacht in de top van gepodzoliseerde zandkoppen. Het is mogelijk dat de bodem verstoord is door egalisatie en ploegen.

Om zandkoppen op te sporen en de aard en gaafheid van het bodemprofiel vast te stellen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het booronderzoek bestond uit het plaatsen van 24 verkennende boringen tot 30 cm in de BC- of C-horizont, tot een diepte van ongeveer 150 cm -mv. In de beide gebieden zijn de hogere gronden gelegen in de westzijde. In het noordelijk deel is de top van het zand grotendeels verstoord tot in de Bw, BC of C-horizont. De kans om hier behoudenswaardige archeologische resten aan te treffen wordt laag ingeschat. In de zuidwesthoek van het zuidelijke perceel is in drie boringen nog een gave podzolbodem aangetroffen. In deze zone met een oppervlakte van circa 4000 m² kunnen nog redelijk gave archeologische vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Bronstijd aanwezig zijn.

Voor het grootste deel van de beide terreinen wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. Alleen voor de zuidwestpunt van het zuidelijke terrein met een hoge archeologische verwachting wordt aanbevolen om geen bodemversturende activiteiten dieper dan 20 cm -mv uit te voeren. Indien hier in de toekomst bodemversturende activiteiten plaatsvinden wordt aanbevolen om een karterend booronderzoek uit te voeren naar de aan- of afwezigheid van archeologische indicatoren.

Naar aanleiding van het advies over de zuidwestpunt van het zuidelijke terrein met de hoge archeologische verwachtingswaarde is op die gronden waar dat betrekking op heeft een dubbelfunctie 'Waarde – Graafverbod' gelegd zodat daar eerst onderzoek moet plaatsvinden als daar dieper dan 0,20 meter diepte moet worden gegraven.

4.1.2.2

Cultuurhistorie

In de toelichting van het plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Naast de cultuurhistorische kwaliteit die kan worden toegekend en monumenten die aangewezen kunnen worden, kunnen waardevolle historische dorpen en steden, of delen daarvan, ook een bepaald historisch geografisch belang vertegenwoordigen. Deze gebieden laten zien hoe een dorp of stad zich door de geschiedenis heen heeft ontwikkeld, welke structuren en functies er voorkwamen en hoe een en ander met elkaar samenhangt.

De aanwezige bebouwing in het plangebied heeft geen karakteristieke bouwaanduiding, heeft geen monumentale waarde en is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Er vindt vanuit het bebouwingsbeeld geen aantasting plaats van cultuurhistorische waarden.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.2.2 Toetsing

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Om dat te bepalen is dor onderzoeksbureau Wiertsema & Partners een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en de grondwatermonsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2, formeel verworpen dient te worden.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. In het grondwater licht verhoogde concentraties aangetroffen. Aanpassing van de hypothese achten wij wenselijk. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De lichte verontreiniging vormt geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu en vormen ons inziens geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen nieuwbouw. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.3.2 Toetsing

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Op het gebied van duurzaamheid worden de zorgwoningen op nummer 26 voorzien van zonnepanelen in combinatie met een luchtwarmtepomp. De uitvoering van het ontvangstgebouw zal gebeuren middels houtskeletbouw met een rieten kap.

4.4 Geluid

4.4.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

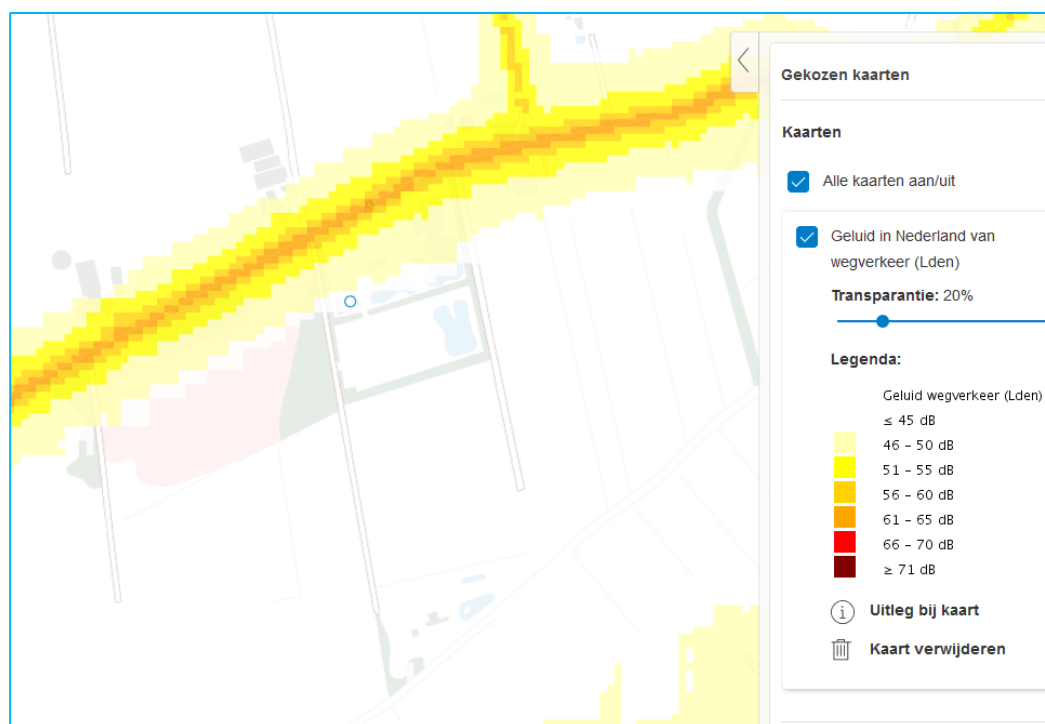
Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid.

Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.4.2 Toetsing

Onderdeel 2 van het plan ligt deels binnen de geluidzone van de Kolonieweg waar een 60 km/uur-regime geldt.

De nieuwbouw ten behoeve van de kwekerij betreft echter geen geluidgevoelige bebouwing. De zorgappartementen zijn dat wel, maar deze liggen op grote afstand van doorgaande wegen. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel laat onderstaande geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving nog zien dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect wegverkeerslawaai.



Aan de zuidkant komen er zorgwoningen bij, aan de zijde van de Leidijk. De Leidijk betreft een fietspad en die is niet voorzien van een geluidszone.

4.5 Geur

4.5.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van

hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.5.2 Toetsing

Rondom het plangebied bevinden zich alleen aan de noordoostkant een tweetal woonbestemmingen en een manege (met bedrijfswoning) aan de noordwestkant. De afstand van de kwekerij (die vanuit de VNG-Reeks is beschouwd als tuincentrum) kent een grootste normafstand van 30 meter, echter de afstand van de kwekerij tot aan de daadwerkelijke (bedrijfs)woningen bedraagt meer dan 30 meter. Vanuit de kwekerij naar de omgeving is geen geurhinder te verwachten.

Aan de noordwestkant bevindt zich een manege-bestemming. Ten aanzien van de planontwikkeling in dit noordelijke deel van het plangebied geldt dat er geen nieuwe geurgevoelige bebouwing wordt gebouwd aldaar. Aan de zuidkant, waar de zorgwoningen zijn voorzien, zijn in de nabijheid geen bedrijfsbestemmingen of woonbestemmingen aanwezig, zodat ook aan de zuidkant geen geurhinder te verwachten is.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.6.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen in de regio.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.7.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.7.2 Toetsing

De Ladder is onder andere van toepassing op (woningbouw)plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Achtereenvolgens zal hierna de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd.

1. Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woonfuncties geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voorliggend plan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 20 zorgwoningen en aanvullende bebouwing bij de bestaande kwekerij ter grootte van circa 1500 m² en is daarmee ladderplichtig.

2. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er wordt meer bebouwing mogelijk gemaakt dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. *Ruimtelijk verzorgingsgebied*

Het ruimtelijk verzorgingsgebied zal vooral lokaal en regionaal zijn. In de bestaande situatie is dat al zo en er is vanuit regio als ook lokaal al veel vraag naar de extra voorzieningen die gaan worden geboden. Hof van Arcadia vervult reeds een belangrijke functie in de regio, voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze vinden bij de zorgkwekerij een passende werkplek met goede begeleiding. Mensen met een verstandelijke beperking, maar ook met een psychische of psychiatrische achtergrond zijn er welkom om een leer- en werktraject te volgen. Het uitbreiden van de kwekerijfuncties en het toevoegen van voorzieningen op het gebied van educatie evenals het toevoegen van een begeleid woonproject, versterkt de belangrijke maatschappelijke functie nog verder en er is concreet vraag naar extra ruimte.

4. *Behoefte aan zorgwoningen*

De ontwikkeling van Hof van Arcadia geeft een impuls aan de zorg en in kleinschalige setting wonen binnen de gemeente Westerkwartier en daarbuiten en versterkt en breidt de maatschappelijke functie die het vervult uit. Om te voorzien in behoefte aan 24-uur zorg, ouderenzorg voor mensen met dementie en uitbreiding van de huidige activiteiten is een ontwikkelplan geschreven. De maatschappelijke ontwikkelingen rond wonen en zorg doen de vraag naar gescheiden van wonen en zorg toenemen. Grote zorginstellingen verdwijnen, slechts een kleine groep zal nog in aanmerking komen voor het wonen in een instelling op grond van de Wet langdurige zorg of beschermd wonen WMO. De wens om in kleinschalige setting te wonen neemt ook onder deze groep toe. Dit vraagt van zorgaanbieders en gemeenten dat zij gescheiden inspelen op het scheiden van wonen en zorg. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn: Zelfredzaamheid, participatie en midden in de samenleving. Vanuit haar historie kan Hof van Arcadia deze rol perfect op haar nemen.

Door het 'Hof van Arcadia' is aantoonbaar gemaakt dat de groei de afgelopen jaren circa 10% per jaar bedraagt.

Als gevolg van haar regiofunctie heeft Hof van Arcadia vele contacten en contracten met (zorg)instellingen en onderwijsinstellingen. De huidige vraag overstijgt de huidige capaciteit van Hof van Arcadia. Nieuwe aanvragen voor 'klussen' worden op dit moment standaard afgewezen. Gezien de maatschappelijke ontwikkeling waarbij er slechts een kleine groep nog in aanmerking komt voor het wonen in een instelling op de grond van de Wet langdurige zorg of beschermd wonen WMO, stijgt de vraag naar beschermd wonen.

De zwaardere 24-uurs zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ), de begeleid wonen trajecten of ambulante zorg wordt veelal vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) bekostigd.

De grondslag voor de financiële haalbaarheid is een exploitatieplan. Vanuit haar historie en de huidige contracten is Hof van Arcadia in staat een rendabele exploitatie te voeren. Hof van Arcadia weet dan ook als geen ander hoe de exploitatie rendabel kan worden gemaakt als de bedrijfsvoering in de toekomst zou verdubbelen. Daarnaast zal met de komst van zorgappartementen een economische pijler aan de bedrijfsvoering worden toegevoegd.

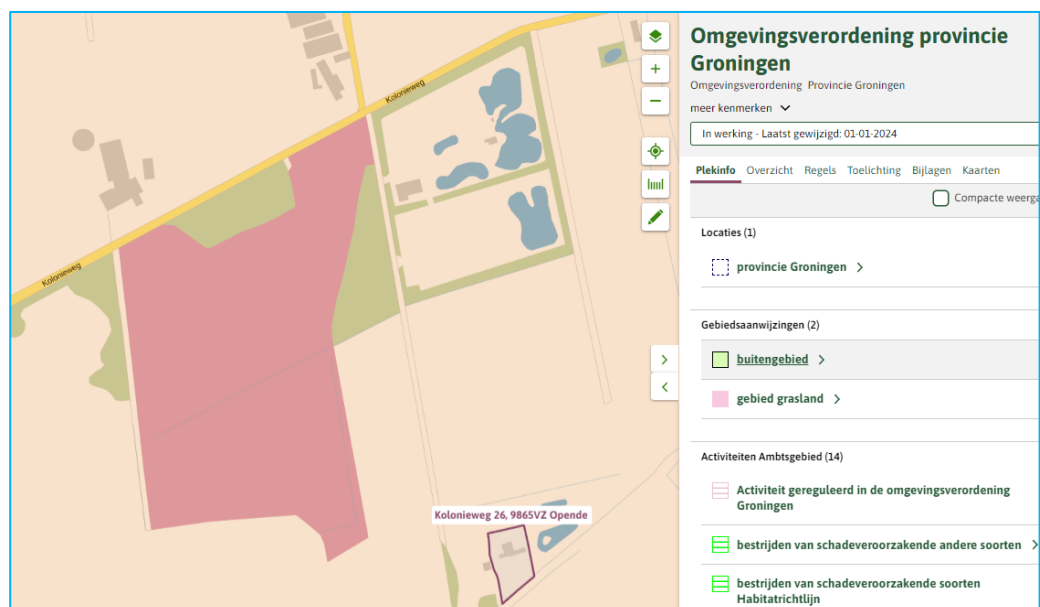
De locatie HvA heeft in haar huidige hoedanigheid en aanpak een aanzuigende werking in de regio. Hierbij wordt door HvA invulling gegeven aan de nieuwe participatiewet. Gewerkt wordt aan een raamovereenkomst waarin wordt vastgelegd dat een substantieel deel van de mensen uit de eigen gemeente komt.

5. *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerkwartier. Op basis van onderstaande kaart uit de provinciale omgevingsverordening blijkt dat er ter plaatse geen sprake is van 'bestaand bebouwd gebied' maar van buitengebied/landelijk gebied.



Het gaat hier om een bestaande voorziening die aan het buitengebied gebonden is (kwekerij). De zorgfunctie die worden toegevoegd/uitgebreid hangt hier mee samen en vraagt bovendien om de nabijheid van toezichthouders/personeel en kunnen derhalve niet op afstand gevestigd worden. De cliënten gedijen ook het beste in een rustige omgeving. Om die reden is de verdergaande ontwikkeling van het bedrijf als passend te beschouwen in het landelijk gebied.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Borger Odoorn is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.8.2

Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een nibm-project. Voorliggend project blijft, met de realisatie van 20 zorgwoningen en de bouw van extra gebouwen ten behoeve van de kwekerij, ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 M.e.r.-beoordeling

4.9.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.9.2 Toetsing

Bij de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de realisatie van woningbouw, kan een m.e.r. nodig zijn. Een m.e.r. is nodig indien er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject die betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.10 Natuur

4.10.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.10.1.1 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

4.10.1.2 *Stikstof*

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

4.10.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.10.2 *Toetsing*

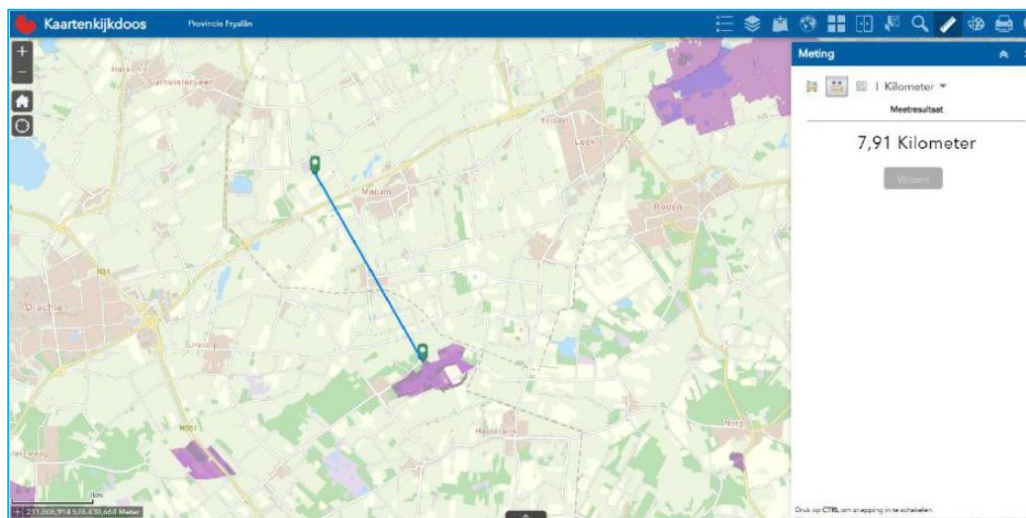
4.10.2.1 *Gebiedsbescherming Natura 2000*

Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7,91 kilometer afstand. Vanwege deze afstand tot het Natura 2000-gebied, waarbij ook rekening is gehouden met tussenliggende versturende factoren, zoals wegen en bebouwing, is in deze rapportage beknopt extra onderzoek gedaan (Hoofdstuk 5 Overige soorten) naar de doelstellingssoorten van dit Natura 2000-gebied.

Tevens is er ook vanwege de zogenaamde 13 km-zone tot het Natura 2000-gebied, nog wel extra nadruk gelegd op de mogelijke effecten met behulp van de zogenoemde effectenindicator.

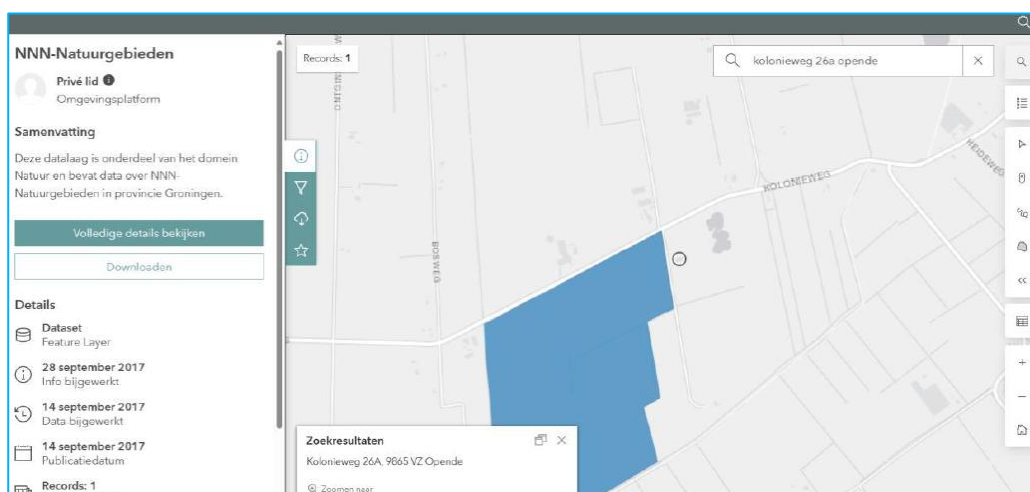
Vanwege, zoals hierboven vermeld, de relatief ruime afstand tot het Natura 2000-gebied, maar ook gezien de (aard en omvang van de) geplande werkzaamheden, en tevens de uitkomst van de effectenindicator, is er geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Gezien deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen activiteit (uitbreiding/nieuwbouw), zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten. Geadviseerd wordt een AERIUSberekening te maken om inzichtelijk te krijgen of sprake is van (toename van)

stikstofdepositie op het betreffende Natura 2000-gebied. Het is namelijk zo dat bij een vergunning voor de Omgevingswet een stikstofberekening nodig is.



4.10.2.2 Gebiedsbescherming NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Het planobject zelf maakt geen deel uit van het NNN. De naastgelegen kavels maken ook geen onderdeel uit van het NNN. Op circa 0,10 kilometer liggen de eerste NNN-gebieden. Derhalve is met de voorgenomen activiteit geen negatief effect te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Daarnaast wordt het gebied tussen beide locatiegebieden (nu nog een agrarische bestemming, doch deze gaat vervallen) in de nieuwe situatie natuurvriendelijk ingericht, waarmee de bestaande gebieden één geheel gaan vormen.



4.10.2.3 *Stikstof*

Ten behoeve van het plan is een stikstofberekening uitgevoerd. De rekenbladen daarvan zijn als bijlage bij dit TAM-Omgevingsplan gevoegd. Er is geen sprake van een stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden.

4.10.2.4 *Soortenbescherming*

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Door onderzoeksbureau Van der Galiën is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Vanuit het uitgevoerde onderzoek is vast komen te staan dat op basis van de bureaustudie en het veldbezoek v.w.b. de soortenbescherming (Flora, zoogdieren, (broed)vogels, reptielen, amfibieën en vissen), dat eventuele (broed)vogels gebruik kunnen maken van de omgeving, zoals bosschages en huidige bebouwing in de buurt van het plangebied. Omdat er geen huidige bebouwing en/of bomen en bosschages op het plangebied zelf staan, kan vastgesteld worden dat er geen sprake zal zijn van het vernietigen van eventuele vaste rust- en verblijfplaatsen. Ditzelfde geldt ook voor de Vleermuissoorten. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden naar dit type gebruik. Wel kunnen tijdens de werkzaamheden verstorende factoren optreden, het advies luidt dan ook om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Tevens zal er overdag moeten worden gewerkt om lichtverstorende elementen tegen te kunnen gaan (overvliegende en/of foeragerende Vleermuizen). Andere soorten zijn tijdens de veldinspectie op dinsdag 31 oktober 2023 uitgesloten van eventuele aanwezigheid.

4.11 **Omgevingsveiligheid**

4.11.1 ***Wettelijk kader***

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden

risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

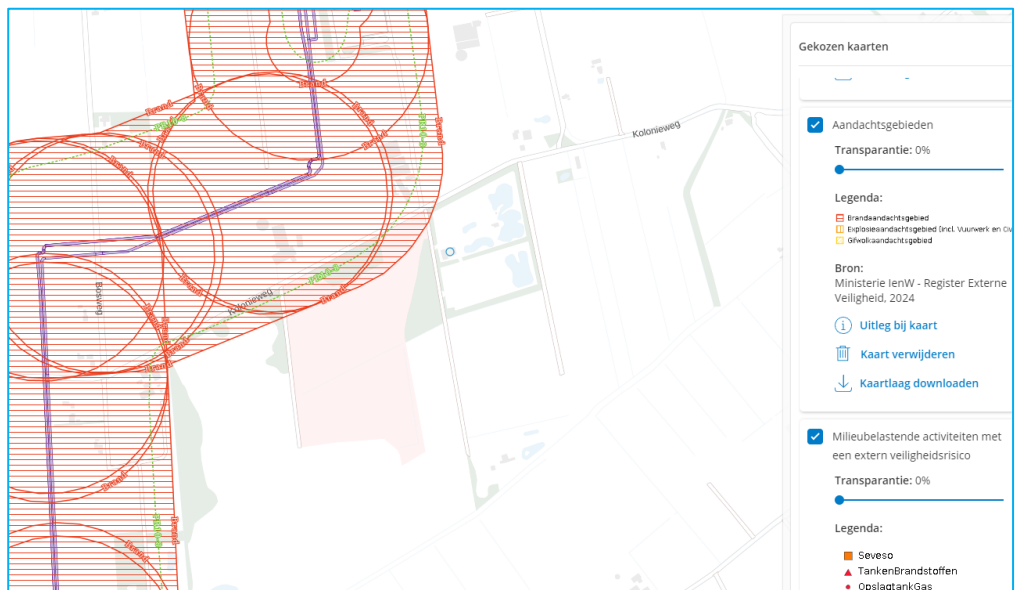
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.11.2

Toetsing

In onderstaande figuur is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving.



4.11.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.11.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.11.2.3 *Buisleidingen*

Er zijn geen buisleidingen in de directe nabijheid gelegen. De buisleiding op een afstand van circa 330 meter afstand is te ver weg gelegen om van invloed te zijn, deze leiding heeft namelijk een inventarisatieafstand van circa 260 meter en daar liggen de gewenste nieuwe ontwikkelingen verder vandaan.

4.11.2.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.11.2.5 *Hoogspanningsmasten*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.11.2.6 *Conclusie externe veiligheid*

Nader onderzoek naar omgevingsveiligheid is niet nodig.

4.12 **Trilling**

4.12.1 *Wettelijk kader*

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit

in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.12.2 Toetsing

Er zijn in de nabijheid geen bronnen aanwezig die trillingen veroorzaken waardoor dit aspect nader onderzocht zou moeten worden. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het projectgebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door gemeentelijk parkeerbeleid, de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW.

4.13.2 Toetsing

Binnen het totale plangebied is er meer dan genoeg ruimte om in parkeren te kunnen voldoen. Bij nummer 26 zijn reeds 10 parkeerplekken aanwezig en daar komt er 5 bij. De huidige opzet van nummer 26a biedt al voldoende parkeerruimte voor de uitbreiding. Personen die voor de dagbesteding naar Hof van Arcadia komen maken gebruik van taxidiensten en daar is verder geen aanvullende parkeergelegenheid voor nodig.

4.14 Water

4.14.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.14.2 Toetsing

Alvorens de watertoets is uitgevoerd is inzichtelijk gemaakt met welke informatie de watertoets is uitgevoerd.

De toename aan verhard oppervlakte zal circa 2500 m² gaan bedragen.

Vrijkomend hemelwater wordt op eigen perceel opgevangen in eigen waterpartijen. Waterpartijen staan niet in verbinding met het oppervlaktewater. Er zal geen sprake zijn van recreatieve activiteiten in het water. De vijver partijen zijn daarbij ook verbonden door middel van overloopjes. Dit zorgt voor een vertraagde afvoer van het water dat in deze vijverpartijen terecht komt. Op deze wijze is er sprake van een vertraagde afvoer van hemelwater.

Voor het huishoudelijk afvalwater van de Kolonieweg 26a is een nieuw systeem met helofytenfilter aangelegd. Kolonieweg 26 heeft thans nog een eigen klein IBA systeem. Deze IBA zal verdwijnen en worden vervangen door een helofytenfilter-systeem voor de benodigde omvang. Op deze wijze wordt het afvalwater dus op natuurlijke wijze gereinigd en blijft dit binnen het plangebied. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van halfverharding en schelpen, deze is daarmee ook sem-doorlatend.

Met deze informatie is op 16 maart 2025 de watertoets uitgevoerd door de waterparagraaf voor te leggen aan het waterschap.

Op basis van de door u gegeven antwoorden dient de Maatwerk advies procedure gevolgd te worden. Dit houdt in dat het plan invloed heeft op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen.

Hierna wordt nader ingegaan op de thema's binnen de watertoets.

Thema toename verhard oppervlakte

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² is compensatie voor versnelde afvoer nodig.

Om versnelde afvoer te voorkomen is afwatering op het aangrenzende maaiveld of berm een optie. Dit verkleint de watercompensatie opgave. Ook het gebruik van water passerende bestrating, aanleg van wadi's en infiltratiestroken of andere voorzieningen

kunnen bijdragen aan het voorkomen van versnelde afvoer. Waterschap Noorderzijlvest wil daarin graag adviseren.

Doorwerking naar het plan

Zoals aangegeven bedraagt de toename aan verhard oppervlakte circa 2500 m². Vanuit de uitgevoerde watertoets wordt dan duidelijk dat de volgende norm voor compensatie dan geldt.

Bij een toename aan verhard oppervlak groter van 500 m² en kleiner dan 200.000 m² dient de volgende voorkeursvolgorde toegepast te worden in het ruimtelijke plan:

1. Compensatie in het plangebied;
2. Compensatie in hetzelfde peilvak;
3. Compensatie in een ander peilvak binnen hetzelfde bemalings- of afvoergebied, mits de waterhuishoudkundige situatie het toelaat;
4. Compensatie in een ander peilvak binnen hetzelfde watersysteem, mits de waterhuishoudkundige situatie het toelaat;
5. Als ook optie 4 niet mogelijk is, is bij hoge uitzondering financiële compensatie, of afkoop mogelijk. Het waterschap neemt daarmee de verplichting tot compensatie over.

Voor alle opties geldt dat er in het originele plangebied geen wateroverlast mag optreden door het niet ter plekke invullen van de wateropgave.

Aan de oostkant van de Kolonieweg 26 is een tweetal aanzienlijke waterpartijen aangelegd. Deze zijn gerealiseerd zo medio 2017/2018 en hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 1500 m². Ter plaatse van de bestaande Hof van Arcadia is ook medio 2017 / 2018 een vijver/waterpartij van circa 3000 m² aangelegd. Deze vijvers en waterpartijen zijn al aangelegd toen er nog geen noodzaak was voor een eventuele watercompensatie. Deze waterpartijen zijn daarmee ongeveer 4500 m² groot en zijn daarmee in staat om als watercompensatie te kunnen worden aangemerkt. De compensatie vindt daarmee plaats binnen het plangebied en in hetzelfde peilvak. Aanwezige sloten in het plangebied blijven ook behouden, worden niet gedempt.

Onderstaand nog het beeld medio 2017 en daarna van 2022 zodat zichtbaar is dat er voor circa 4500 m² aan nieuw water is gerealiseerd in de afgelopen jaren.



Beeld 2016/2018



Beeld 2022

Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden:

1. Kleiner dan 10 hectare

Voor plannen waarvan de bruto oppervlakte kleiner is dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden: Het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak dat versnelde afvoer veroorzaakt. De initiatiefnemer kan dit direct opnemen in de waterparagraaf.

2. Plannen met een bruto oppervlakte van 10 - 200 hectare

Voor plannen van deze omvang stelt waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging vereist is. Waterschap Noorderzijlvest berekent de benodigde waterberging op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering).

Waar de daadwerkelijke plannen plaatsvinden kan worden gesteld dat de ontwikkeling kleiner is dan 10 hectare. Dat betekent dat 10% van de toename van het verhard oppervlakte, in dit geval 10% van $2.500 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$ aan extra bergend vermogen moet worden ingericht. De vijvers samen hebben een oppervlakte van circa 4500 m^2 . Daarmee is er sprake van voldoende waterbergend vermogen.

Standaard advies procedure

Op basis van de door u gegeven antwoorden dient u de Standaard advies procedure te volgen. Dit houdt in dat uw plan waarschijnlijk een beperkte invloed heeft op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen. Desondanks is het waterschap Noorderzijlvest graag op de hoogte van de (ruimtelijke) ontwikkelingen in haar Beheergebied.

Geraakte kaarten in plangebied

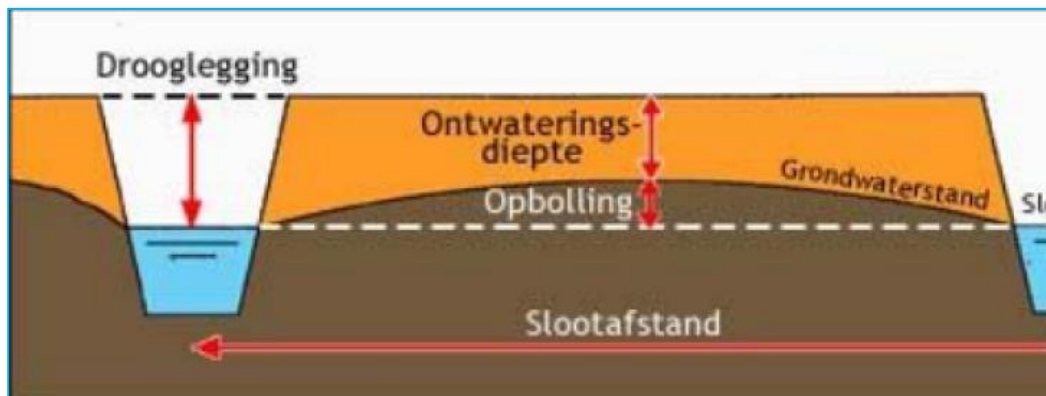
Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Hierna volgt nog de relevante onderdelen vanuit het standaard advies van het waterschap Noorderzijlvest.

Drooglegging

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen:

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



Bij de uitvoering van de plannen zal met dit advies rekening gehouden gaan worden.

Afvoer van afvalwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is. In dat geval is afstemming met het waterschap nodig.

Het hemelwater voor de nieuwe bebouwing in het plan wordt via onverhard oppervlak/vrije afstroom richting de vijvers gebracht.

Voor de bestaande bebouwing/verharding op Kolonieweg 26 a wordt het hemelwater via kolken afgevoerd naar een helofytenfilter op eigen terrein.

Samenvattend:

Op basis van dit Wateradvies geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van Het Wateradvies is één jaar geldig.

Verder heeft het waterschap per mail van 20 mei 2025 nog aangegeven akkoord te kunnen gaan met de opgestelde inhoud van de waterparagraaf in dit TAM Omgevingsplan.

4.15 Bedrijven (activiteiten) en milieuzonering

4.15.1 Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieubaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruikruimte te voorkomen.

4.15.2 Toetsing

Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden, daartoe onderstaande weergave van het nog geldende onderliggende bestemmingsplan met in het zwarte kader het plangebied.

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen direct rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich alleen aan de noordoostkant een tweetal woonbestemmingen en een manege (met bedrijfswoning) aan de noordwestkant. De afstand van de kwekerij (die vanuit de VNG-Reeks is beschouwd als tuincentrum) kent een grootste normafstand van 30 meter, echter de afstand van de kwekerij tot aan de daadwerkelijke (bedrijfs)woningen bedraagt meer dan 30 meter. Vanuit de kwekerij naar de omgeving is geen hinder te verwachten.

Aan de noordwestkant bevindt zich een manege-bestemming. Ten aanzien van de planontwikkeling in dit noordelijke deel van het plangebied geldt dat er geen nieuwe milieugevoelige bebouwing wordt gebouwd aldaar. Aan de zuidkant, waar de zorgwoningen zijn voorzien, zijn in de nabijheid geen bedrijfsbestemmingen of woonbestemmingen aanwezig, zodat ook aan de zuidkant geen milieuhinder te verwachten is.

5 Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en TAM-omgevingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Kolonieweg 26 en 26a te Opende, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1969.TOOP24UITB01-VA01 zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

5.1.4 **Overzicht wijzigingen**

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-omgevingsplan gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

1. De bestemming van een deel van het projectgebied is gewijzigd naar het functiegebied Agrarisch – Kwekerij en Maatschappelijk - Zorgwonen toe en daarbij zijn ook de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels opgesteld voor de aanwezige functies in het plangebied.

5.2 **Artikelsgewijze toelichting**

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld. De overige regelingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn niet buiten toepassing verklaard, waardoor deze onverkort van toepassing blijven op de locatie van het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Voorrangsregeling

In dit artikel is bepaald dat op de locatie, bedoeld in artikel 3 lid 3, bepaalde regels niet van toepassing zijn.

Artikel 5 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.4 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

In dit artikel is bepaald dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 functies en activiteiten

Artikel 7 Agrarisch - Kwekerij

Binnen dit functiegebied zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de agrarische bestemming met de daarbij behorende kwekerij.

Artikel 8 Maatschappelijk - Zorgwonen

Binnen dit functiegebied zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de aanwezige maatschappelijke bestemming.

Artikel 9 Leiding – Gas

De gronden met de functie 'Leiding - Gas' zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken. Op deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leidingen worden gebouwd. Er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de overige daar voorkomende bestemming(en), als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 2

Binnen deze dubbelfunctie is onderzoek naar archeologie nodig indien er sprake is van werkzaamheden die betrekking hebben op een oppervlakte die meer dan 500 m² bedragen.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 4

Binnen deze dubbelfunctie is onderzoek naar archeologie nodig indien er sprake is van werkzaamheden die betrekking hebben op een oppervlakte die meer dan 1.000 m² bedragen.

Artikel 12 Waarde – Besloten gebied

De besloten gebieden zijn de gebieden waar de houtsingelstructuur nog redelijk tot goed in stand is gebleven. Kenmerk voor de gebieden zijn de voornamelijk opstreckende verkaveling, met houtsingels op de kavelgrenzen die de basis zijn voor het besloten karakter, microreliëf en verspreid voorkomende elementen als dobben, poelen en pingoruïnes. De spelregels voor de Houtsingelhoofdstructuur zijn in dit gebied van toepassing via de regeling voor kapvergunningen. Uitbreidingen van agrarische bedrijven zijn toegestaan in het gebied, daarbij moet bij de uitbreiding wel gekeken naar de gebiedswaarden: past de ontwikkeling in de kenmerkende waarden van het gebied of kan met bijvoorbeeld een andere positionering van de gebouwen tot een betere inpassing worden gekomen. In het omgevingsvergunningstelsel zijn een aantal werken en werkzaamheden pas mogelijk nadat een vergunning is verleend. Dit betreft vooral werkzaamheden die plaatsvinden binnen de kroonprojectie van bomen uit de singels en de verkavelingspatronen aantasten (dempen van sloten).

Artikel 13 Waarde - Graafverbod

Binnen deze dubbelfunctie is onderzoek naar archeologie nodig indien er sprake is van graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,20 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 15 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de binnenplanse afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 overgangsregels

Artikel 17 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

6 Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Door de aanvrager is de omgeving in voldoende mate in kennis gesteld van de voorgenomen wijziging van de bestemming. Het participatieverslag daarvan is als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan gevoegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Vanuit de Veiligheidsregio Groningen is per mail van 16 december 2024 aangegeven dat er ingestemd kan worden met de inhoud van het TAM Omgevingsplan. De mail daarvan is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd.

Er is een watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan en op basis van gesprekken tussen de aanvrager en het waterschap is een waterparagraaf opgeteld waarvan het waterschap Noorderzijlvest op 20 mei 2025 heeft aangegeven mee in te kunnen stemmen.

Vanuit de provincie Groningen is het volgende aangegeven.

Provinciale instructieregels - Vrijgekomen gebouwen

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het omgevingsplan wordt het provinciale beleid behandeld. In deze paragraaf wordt artikel 3.13 van de omgevingsverordening aangehaald om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De grondslag voor de voorgenomen ontwikkeling ligt echter in de vrijgekomen gekomen regeling van het provinciaal beleid. Aan de hand van deze regeling is in 2019 en 2020 de provinciale maatwerkmethode doorlopen. De vrijgekomen gebouwenregeling staat in artikel 3.16 van de omgevingsverordening. Wij zien de voorgenomen ontwikkeling graag aan deze regeling worden getoetst.

In dezelfde paragraaf wordt de omgevingsverordening van januari 2024 aangehaald. Graag wijzen wij u erop dat de omgevingsverordening in november 2024 voor het eerst onder de Omgevingswet is gewijzigd. Voor uw initiatief heeft de wijziging voornamelijk effect op de nummering van aangehaalde instructieregels.

In de paragraaf over provinciaal beleid is de Motivering op de twee genoemde aspecten/artikelen aangepast.

Zienswijzen

Het Ontwerp TAM Omgevingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob). Het aspect kostenverhaal is niet eerder aan de orde dan nadat de bouwactiviteit ruimtelijk wordt toegelaten. Dus als er door ruimtelijke besluiten bouwmogelijkheden ontstaan die artikel 8.13 Omgevingsbesluit noemt.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Westerkwartier is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Westerkwartier.

6.4 Toetsing

Er is een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat dit aspect voldoet.

Projectgegevens

Project : Opende, Kolonieweg 26 en 26a
Projectnummer : RB 20.213
IMRO : NL.IMRO.1969.TOOP24UITB01-VA01
Versie : 01
Datum : Februari 2026

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl