

Kansen herontwikkeling Boerderij Oosterheerdt c.a. te Leek

Kansen herontwikkeling locatie Boerderij Oosterheerdt c.a. te Leek

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz.	3
2. Situatie en eigendomsverhouding	blz.	4
3. Gebruikshistorie en ontstaan locatie	blz.	5
4. Bestaande beleidskaders locatie	blz.	6
5. Ontwikkelrichtingen	blz.	9
6. Advies	blz.	10

Bijlagen

- 1 Foto-impressie locatie Oosterheerdt
- 2 Beschrijving rijksmonument Boerderij Oosterheerdt
- 3 Beleidsnota Toekomstvisie Landgoed Nienoord
- 4 Plattegrond Landgoed Nienoord

1 Inleiding

Dit document gaat in op de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie boerderij Oosterheerdt, eigendom van de gemeente Leek en gelegen op het landgoed Nienoord te Leek. De boerderij en omliggende gronden worden sinds de jaren '60 van de 20^e eeuw gebruikt door werkvoorzieningsschap Novatec. De noodzakelijke herstructurering van dit werkvoorzieningsschap, die momenteel in voorbereiding is, leidt ertoe dat de locatie op termijn, mogelijk al in 2014, wordt verlaten en daarmee vrijkomt. Het is mogelijk dat daarna nog delen van het gebouw en het terrein tijdelijk in gebruik blijven voor (semi-)overheidsdiensten. Als de locatie geen gemeentelijke taak meer dient wordt deze afgestoten.

Dit document geeft richting aan een nieuwe definitieve invulling die recht doet aan de bijzondere cultuurhistorische waarde van het gebied en het gebouw, die rekening houdt met het staand beleid, de financiële positie van de gemeente en de marktconjunctuur.

Het document kan voorts dienen ter inhoudelijke beoordeling dan wel vergelijking van herontwikkelingsplannen van externe instellingen/bedrijven. Belangrijke beleidskaders die ten grondslag liggen aan dit document zijn de in 2008 vastgestelde Toekomstvisie Landgoed Nienoord en de in 2010 vastgestelde nota Vrijkomend Vastgoed. De komende jaren wordt het document indien nodig naar de nieuwe ontwikkelingen en/of besluitvorming geactualiseerd.

In de navolgende paragrafen wordt op alle aspecten nader ingegaan.

2 Situatie en eigendomsverhouding

Onderstaande luchtfoto geeft het beschouwde gebied roodomkaderd weer. Deze locatie wordt in dit rapport nader aangeduid als locatie Oosterheerdt. De foto is noord-zuid georiënteerd.

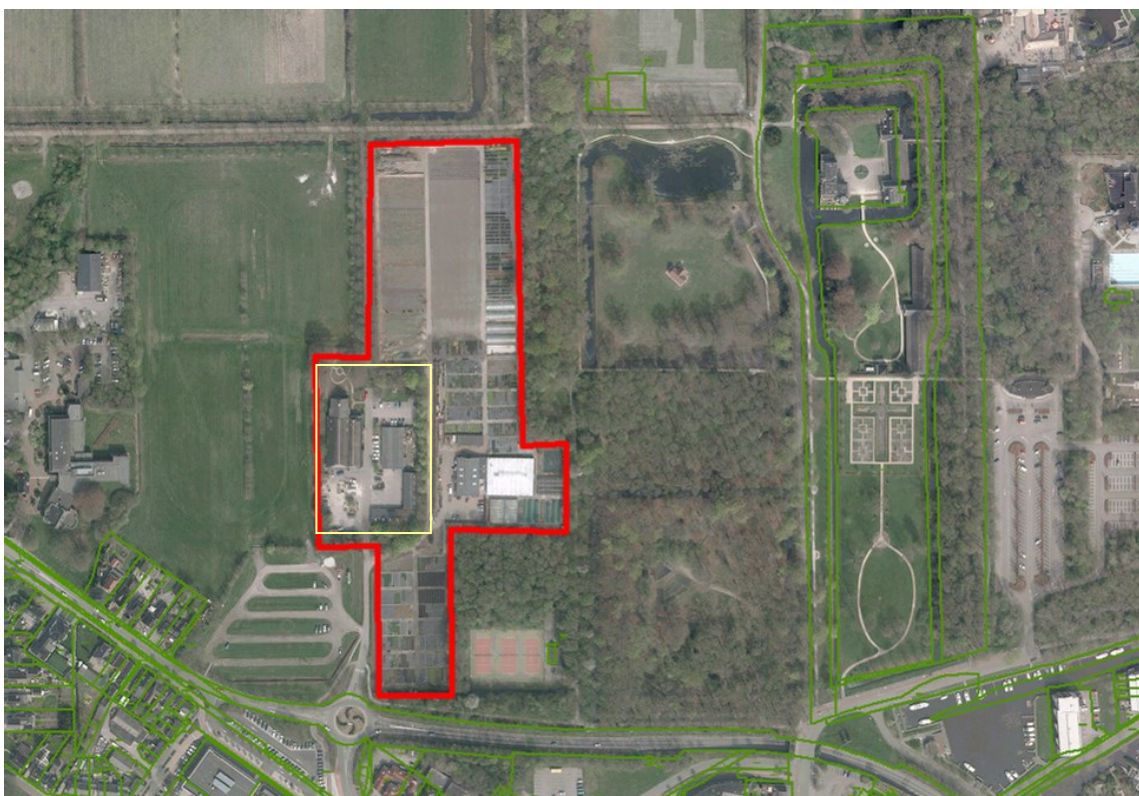
Aan de noordzijde grenst het gebied aan de horizontaal lopende, één van de oorspronkelijke hoofdlanen van het landgoed, de Burchtlaan. De kop van de boerderij is daarop gericht. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Tolberterstraat. In noord-zuid richting loopt de Oosterheerdtlaan deels langs en door het gebied. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de Hertekamplaan. Alleen aan de zuidzijde is het terrein voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via een rotonde en een toegangsweg, de Oosterheerdtstraat. De overige paden zijn alleen tussen zonsopgang en zonsondergang te voet dan wel per fiets te betreden.

De grond met daarop boerderij Oosterheerdt, Oosterheerdtstraat 7 te Leek, is eigendom van de gemeente Leek. Het boerderijgebied wordt omzoomd door een stijlvolle erfbepanting bestaande uit beuken en hulst. Aan de noordzijde staan een aantal waardevolle monumentale beuken en is in meer recente tijd een stijltuin aangelegd. Het kwekerijterrein is deels afgeschermd met een beukenhaag.

Het geel omkaderde gebied met de boerderij is sinds de jaren '60 van de 20^e eeuw verhuurd aan het huidige werkvoorzieningsschap Novatec. Novatec is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn en Noordenveld. Het gebied is in gebruik als kantoor, kantine en uitvalsbasis voor het groenonderhoud en fungeert als stallings- en onderhoudsplaats voor materieel. Daarnaast wordt een deel van de boerderij gehuurd door Stichting De Zijlen. Deze zorginstelling voor verstandelijk beperkten verzorgt door middel van de inzet van haar cliënten diverse beheerstaken op het landgoed en het nabijgelegen havenpaviljoen. Het geel omkaderde gebied van de boerderij meet circa 1 hectare.

De overige gronden binnen het beschouwde gebied worden door de gemeente aan het genoemde werkvoorzieningsschap verpacht. Dit betreft 3 hectare grond. Dit gebied is in gebruik als kwekerij voor beplanting. De terreinen vervullen door het rustige en afgeschermd karakter mede een rol als beschermde werkomgeving voor cliënten van genoemde instellingen.

Op alle gronden zijn door Novatec in de loop der jaren diverse bijgebouwen en kassen geplaatst. Deze gebouwen hebben geen cultuur-historische waarde. Bijlage 1 geeft een foto-impressie van de locatie.



3 Gebruikshistorie en ontstaan locatie

Boerderij Oosterheerdt en de omliggende gronden, in totaal 4 hectare, maken onderdeel uit van het landgoed Nienoord. Dit landgoed met een omvang van ruim 200 hectare is in 1524 door Wigbold van Ewsum gesticht. Sinds 1950 is de gemeente Leek eigenaar van het landgoed en verantwoordelijk voor de instandhouding.

Uit een bestudering van het ontwikkelingsproces van landgoed Nienoord blijkt het volgende: De borg met het omgrachte terrein werd ontsloten door de naar het zuiden lopende Nienoordsingel. Ten zuiden van de borg werd een siertuin aangelegd. Niet lang daarna werd de Burchtlaan aangelegd. Deze fungeerde vanaf eind 18^e eeuw als belangrijkste toegangspoort naar de Borg. Het landgoed was grotendeels zelfvoorzienend.

Boerderij Oosterheerdt werd gebouwd in 1884 in opdracht van jonkheer Mr J.J.A. van Panhuys. Het betreft een Oldambtster boerderij in Eclectische stijl. Deze boerderij vervulde met de omliggende gronden een belangrijke rol in de voedselvoorziening (zuivel en vlees), ten behoeve van het landgoed en de omgeving. De boerderij werd oorspronkelijk ontsloten vanaf de Burchtlaan. Dat verklaart de oriëntatierichting van het gebouw op het noorden.

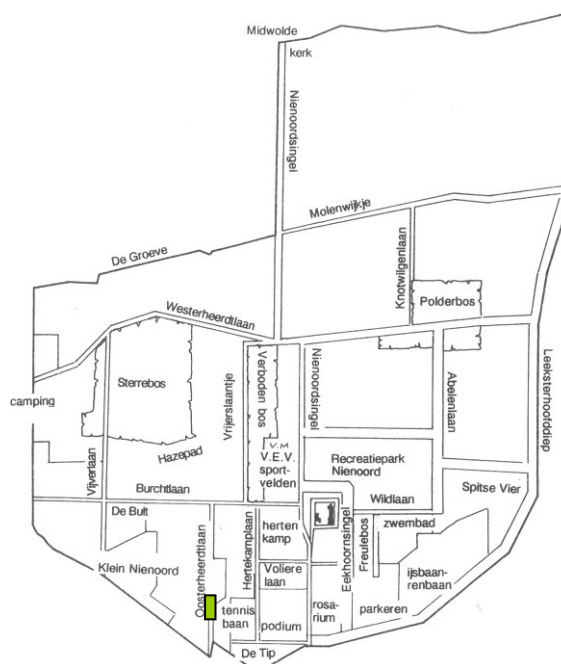
Boerderij Oosterheerdt is nu vanwege de architectuur en de cultuur-historische waarde, evenals de borg Nienoord (met bijgebouwen), aangewezen als een rijksmonument. In 1915 werd aan de hoofdschuur een veestal vastgebouwd onder architectuur van C.H. Eldering uit Hoogkerk, waarbij de gevels van de hoofdschuur ook werden vernieuwd. De familie Van Panhuys verhuurde vanaf 1916 de boerderij aan derden, tot in 1950 de gemeente de boerderij aankocht. Voor de boerderij ligt een fraaie tuin, die in 1976 zijn symmetrische aanleg kreeg. In de tuin staat een aantal monumentale rode en groene beuken.

Vanaf 1950 kwam de boerderij in gebruik als uitvalsbasis voor gemeentewerken, ondermeer voor het beheer van het landgoed Nienoord. Midden jaren '70 van de 20^e eeuw werd de boerderij in gebruik genomen door het werkvoorzieningsschap De Zevensprong, thans Novatec. Omstreeks 1980 startte aanvullend de pacht van de gronden, oorspronkelijk ten behoeve van een boomkwekerij.

Tot op heden zijn alle gronden en gebouwen op het landgoed eigendom van de gemeente. Uitzonderingen daarop zijn de gebouwen gelegen op Landgoedcamping Nienoord, welke indertijd zijn verkocht, de in paragraaf 2 genoemde bijgebouwen van Novatec en de Boshal van Museum Nienoord. De grond van het landgoed (ook waarop de gebouwen staan) is geheel eigendom van de gemeente Leek en deels verpacht dan wel verhuurd.

Hiernaast is de plattegrond van het landgoed weergegeven, noord-zuid geörienteerd, zoals dat op dit moment is ingericht, met daarop boerderij Oosterheerdt geprojecteerd in groen.

Bijlage 2 geeft een uitgebreide beschrijving van het Rijksmonument Boerderij Oosterheerdt.



4 Bestaande beleidskaders

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voor het gebied Oosterheerdt relevante bestaande beleidskaders.

Bestemmingsplan Buitengebied Leek

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Leek is de locatie Oosterheerdt bestemd als "maatschappelijk" met de waarde "landgoed" en de functieaanduiding "zorginstelling". Het bestemmingsplan buitengebied Leek is momenteel in herziening. Naar verwachting zal het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan eind 2013 ter inzage worden gelegd. Indien in 2013 herontwikkelingsmogelijkheden zich voordoen, die niet of niet geheel in het bestemmingsplan passen zijn er twee mogelijkheden. Af afhankelijk van de aard, de ingrijpendheid en de doorlooptijd van de planontwikkeling wordt er een afzonderlijke planologische procedure doorlopen, dan wel wordt een wijziging bij herziening van het bestemmingsplan meegenomen.

Het college heeft eerder besloten dat in het herziene bestemmingsplan de uitgangspunten van de door de raad vastgestelde Toekomstvisie Landgoed Nienoord worden verwerkt. Onderstaand wordt op deze toekomstvisie ingegaan.

Toekomstvisie Landgoed Nienoord

De raad heeft in 2008 de toekomstvisie Landgoed Nienoord vastgesteld. Dit is een beleidsinstrument ten behoeve van het stellen van randvoorwaarden aan de inpassingen van ontwikkelingen op het landgoed en het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen.

Het landgoed is in zijn totaalconcept uniek door een omgeving met kwalitatief hoogwaardige natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarin een gevarieerd aanbod aan toeristisch recreatieve voorzieningen is geïntegreerd.

Op het landgoed vindt beheer en exploitatie van voorzieningen en de uitoefening van activiteiten plaats door diverse rechtspersonen. Primaire doelstelling van het landgoed is, ook in de toekomst, het behoud van natuur- en landschappelijke waarde met (waar mogelijk) daarbinnen versterking van de toeristisch-recreatieve potentie. Daarin moet het landgoed onderscheidend zijn in vergelijking met andere toeristisch-recreatieve bestemmingen.

De volgende kernwaarden van het landgoed Nienoord zijn benoemd:

- Recreatie in een omgeving van rust, natuur en ontspanning
- Openbaar toegankelijk en laagdrempelig
- Duurzame en kwalitatief hoogwaardige landschappelijke- en recreatieve voorzieningen
- Een unieke beleving en onderscheidende uitstraling door de combinatie van natuur, rust, cultuur en recreatie.

Door toepassing van een kwalitatief toetsingskader voor nieuwe initiatieven ontstaat een evenwichtige samenhang tussen de attractiepunten en natuur- en landschappelijke waarden van het landgoed. Belangrijk daarbij is de zoneringskaart waarop is aangegeven welke functie globaal past op welke locatie op het landgoed. De volgende afwegingscriteria zijn vastgesteld en derhalve ook van belang voor de herontwikkeling van de locatie Oosterheerdt:

- **Kwaliteitsniveau & toeristisch recreatief karakter**
Zoneringskaart is richtinggevend kader; voorziening of evenement dient een kwalitatief hoogwaardig karakter te hebben en een ondersteunende functie te hebben voor het landgoed Nienoord.
- **Toegevoegde waarde & productmix landgoed Nienoord**
Er moet sprake zijn van een toegevoegde waarde. Kernwaarden van het landgoed worden versterkt.
- **Marktpotentie en financiële haalbaarheid**
Voorziening dient aan te sluiten bij markt vraag en financieel haalbaar te zijn. De strategie is om financiële ondersteuning aan de bestaande private exploitaties geleidelijk terug te brengen.
- **Instandhouding maatschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden**
Aanvraag moet passen in restrictief bebouwingsbeleid: Zeer geringe vergroting bebouwd oppervlak, met uitzondering van hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Echter aansluiting vinden bij sfeer, uitstraling en beeldkwaliteit landgoed Nienoord.
- **Zoneringsgebied en infrastructuur**
Ontwikkeling moet passen in zoneringsgebied. Zoneringsgrenzen zijn geen strikte grenzen, maar richtinggevend. verwachte recreatiedruk moet passen bij aanwezige infrastructuur.
- **Samenwerking**
Staat de initiatiefnemer open voor samenwerking en levering van een bijdrage aan het totaalconcept Landgoed Nienoord

Daarnaast is het uitgangspunt geformuleerd dat geen gronden van het landgoed worden verkocht, maar alleen in erfpacht worden gegeven dan wel verhuurd (paragraaf 4 toekomstvisie, erfpacht).

De locatie Oosterheerdt is gelegen in een overlapping van drie zones, te weten:

Natuur en landschap met dagrecreatie, Cultuurhistorische voorzieningen en schakelgebied Nienoord-centrum Leek. Het biedt mede gelet op het voorgaande voldoende ruimte voor een herontwikkeling. De Toekomstvisie Landgoed Nienoord is als bijlage 3 aan dit document toegevoegd.

IGS Leek-Roden

Op 21 oktober 2009 hebben de gemeenteraden van Noordenveld en Leek de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (nader afgekort als IGS) vastgesteld. De IGS is samen met de provincies Drenthe en Groningen en de Dienst Landelijk gebied van het Ministerie van LNV opgesteld. Deze drie partners van beide gemeenten hebben ingestemd met de IGS.

De IGS is een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Leek-Roden tot het jaar 2030 op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap en verkeer en is een uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030.

Binnen de landschappelijke drager wordt een aantal gebieden aangewezen als landschapsontwikkelingszone, waar versterking van de landschappelijke positie nodig wordt geacht en bebouwing ook een rol speelt. Op deze manier wordt het landschap robuuster gemaakt. De basis van de landschappelijke drager wordt gevormd door de drie landgoederen Nienoord, Terheijl en Mensinge. Ter uitvoering van dit onderdeel van de IGS wordt sinds 2010 door de gemeente het project Toeristische en Recreatieve Infrastructuur Landgoed Nienoord uitgevoerd, met behulp van bijdragen van de Europese Unie, de provincie Groningen en de Regio Groningen-Assen. Er wordt met name ingezet op kwaliteitsverbetering monumentale laan Nienoordsingel, renovatie/restauratie monumentale panden Borgterrein, verbetering bewegwijzering, informatievoorziening en verkeersafwikkeling, marketing en promotiecampagne met de andere twee landgoederen en een verbetering van de verbinding met het centrum van Leek.

Beleid Vrijkomend Vastgoed

De raadscommissie heeft begin 2011 ingestemd met de nota Vrijkomend Vastgoed. De uitgangspunten in deze nota zijn:

- streven naar verkoop van gebouwen en gronden die geen gemeentelijke functie dan wel kerntaak meer vervullen;
- streven naar opbrengstmaximalisatie hierbij en maximale medewerking aan door kopers gewenste bestemmingen, binnen de randvoorwaarden van een goede ruimtelijke ordening;
- inboeken van vrijvallende kapitaallasten, onderhoudskosten, e.a. minus huuropbrengsten in de reguliere dienst;
- inboeken van verkoopopbrengsten minus kosten zoveel mogelijk ten gunste van de Algemene reserve.
- pas inboeken in de begroting en boekhouding zodra deze voordelen daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Als de locatie Oosterheerdt uiteindelijk geen gemeentelijke functie meer vervult, moet derhalve gestreefd worden naar afstoting van eigendom en een voor de gemeente opbrengst realiserende, dan wel minimaal kostenneutrale oplossing.

5 Ontwikkelrichtingen

Randvoorwaarden

Voor mogelijke ontwikkelingen gelden de volgende randvoorwaarden, die uit de bestaande beleidskaders van paragraaf 4 zijn gedestilleerd.

- Gemeente blijft eigenaar grond (langjarig pachtcontract mogelijk)
- Verkoop panden mogelijk, daarbij behoud Boerderij Oosterheerdt; bijgebouwen zijn niet van waarde en mogen worden gesloopt/vervangen
- Marktconforme verkoop; geen gemeentelijke subsidiëring, dan wel financiering
- Kwaliteitsniveau & toeristisch recreatief karakter
Zoneringskaart is richtinggevend kader; voorziening of evenement dient een kwalitatief hoogwaardig karakter te hebben en een ondersteunende functie te hebben voor het landgoed Nienoord.
- Toegevoegde waarde & productmix landgoed Nienoord
Er moet sprake zijn van een toegevoegde waarde. Kernwaarden van het landgoed worden versterkt.
- Marktpotentie en financiële haalbaarheid
Voorziening dient aan te sluiten bij marktvraag en financieel haalbaar te zijn. De strategie is om financiële ondersteuning aan de bestaande private exploitaties geleidelijk terug te brengen.
- Instandhouding maatschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden
Aanvraag moet passen in restrictief bebouwingsbeleid: Zeer geringe vergroting bebouwd oppervlak, met uitzondering van hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Echter aansluiting vinden bij sfeer, uitstraling en beeldkwaliteit landgoed Nienoord.
- Zoneringsgebied en infrastructuur
Ontwikkeling moet passen in zoneringsgebied. Zoneringsgrenzen zijn geen strikte grenzen, maar richtinggevend. verwachte recreatiedruk moet passen bij aanwezige infrastructuur.
- Samenwerking
De initiatiefnemer moet open staan voor samenwerking en levering van een bijdrage aan het totaalconcept Landgoed Nienoord

Sterkte-Zwakte Analyse

Teneinde de ontwikkelrichtingen te kunnen bepalen is een sterkte-zwakte analyse van de locatie Oosterheerdt gemaakt. Onderstaande tabel geeft deze weer.

Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
Historisch onder architectuur gebouwde boerderij	Kwaliteit pand, m.n. binnenzijde	Algehele kwaliteitsverbetering locatie	Toename verkeersbewegingen
Kwalitatief hoogwaardig groen en erf	Ontsierende bijgebouwen	Aanvulling activiteiten en daarmee versterking positie landgoed	Financieel economische crisis
Aanwezigheid groen uitloopgebied	Kwaliteit bijgebouwen en kwekerijgebouwen	Kostenbesparing / opbrengsten gemeente	Strikte voorwaarden ontwikkelingen landgoed en rijksmonument
Gelegen op cultuurhistorisch gebied landgoed met imago	Noodzakelijke investeringen bij herbestemming	Stimulering werkgelegenheid	
Dagrecreatie nabijgelegen		Stimulering ondernemerschap	
Ruimte binnenterrein		Pacht grond in plaats van koop	Pacht grond in plaats van koop
Beschutting en rust locatie			
Nabijgelegen gerevitaliseerd dorpscentrum			
Verkeersontsluiting			

Mogelijke hoofdfuncties locatie Oosterheerdt

Vanuit de randvoorwaarden en de sterkten uit de sterkte-zwakke analyse zijn de volgende mogelijke hoofdfuncties voor de locatie te benoemen.

1. Representatief en stijlvol wonen en werken

Een A-locatie ten behoeve van bijvoorbeeld het (hoofd)kantoor van een onderneming of instelling, actief op het gebied van het toerisme, recreatie, natuur en landschap, cultuur, versterkend voor Nienoord of een relatie hebbend met Nienoord.

2. Rust en zorg

Herstellingsoord, spiritualiteit, meditatie, levensbeschouwelijk, wellness, conferentieoord, beschermd werken, een relatie hebbend met de kernwaarden van het landgoed.

3. Horeca

Hotel, restaurant, bed&breakfast of combinatie daarvan, al dan niet gebruik makend van streekproducten, plaatselijk te verbouwen in biologische tuin.

4. Productie/educatie

Natuureducatie, streekproducten, kwekerij, boerderij, cultuureducatie.

5. Natuurbegraafplaats

6. Recreatie

Manege, schaapskooi

7. Museum/informatie

8. Onderwijs

Academy, workshops, cultuurtechniek

9. Winkel/verkoop

Streekproducten, hout

10. Et cetera

Mogelijk kunnen meerdere van de genoemde functies op de locatie naast elkaar plaatsvinden.

6 Advies

Met het vrijgeven van informatie over het op termijn vrijkomen van de locatie Oosterheerdt ontstaan er bij private partijen vele ideeën.

Teneinde ideeën en plannen op een transparante wijze te kunnen vergelijken en te komen tot de beste ontwikkeling kan een prijsvraag worden uitgeschreven, waarbij op kwaliteit en prijs wordt beoordeeld.

Aanbevolen wordt derhalve op basis van dit document Kansen Herontwikkeling Locatie Boerderij Oosterheerdt c.a. na vaststelling een waardebepaling van de locatie uit te laten voeren.

Daarbij kan dit document dienen als basis voor de kwalitatieve beoordeling, om te zetten in een vraagspecificatie. Teneinde een voldoende draagvlak te verkrijgen verdient het aanbeveling dit document voor te leggen en te bespreken met de private partijen die op en rond het landgoed Nienoord actief zijn.